

A4 revision ApS
Rådhusgade 100
8300 Odder

Telefon 8654 5100

Mail info@a4revision.dk
www a4revision.dk

CVR.nr. 2920 5043
Bank Nordea, Odder afd.
konto nr. 1944 4376147288

Ejendomsselskabet Rønhøjvej 8 ApS

Rønhøjvej 8
8300 Odder

CVR-nr. 42 46 09 82

Årsrapport for 2022
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 22. juni 2023

Steen Skyldal Poulsen
dirigent

- Revision
- Regnskab
- Rådgivning
- Bogføring

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Rønhøjvej 8 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores 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.

Odder, den 22. juni 2023

Direktion

Carsten Lindhardt

Steen Skyldal Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Rønhøjvej 8 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Rønhøjvej 8 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 og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor 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.

Odder, den 22. juni 2023

A4 revision ApS
registreret revisor
CVR-nr. 29 20 50 43

Leif Møller
Registreret revisor
FSR - danske revisorer
MNE-nr. mne6204

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Rønhøjvej 8 ApS
Rønhøjvej 8
8300 Odder

CVR-nr.: 42 46 09 82

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Odder

Direktion

Carsten Lindhardt

Steen Skyldal Poulsen

Revisor

A4 revision ApS
registreret revisor
Rådhusgade 100
8300 Odder

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje erhvervsejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rønhøjvej 8 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022 er selskabets første regnskabsperiode.

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.

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 hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris 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:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	309.500 kr.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		356.998	147.693
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-42.560</u>	<u>-28.255</u>
Finansielle omkostninger		<u>-67.808</u>	<u>-127.724</u>
Resultat før skat		246.630	-8.286
Skat af årets resultat		<u>-46.855</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>199.775</u>	<u>-8.286</u>
Overført resultat		<u>199.775</u>	<u>-8.286</u>
		<u>199.775</u>	<u>-8.286</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.366.685</u>	<u>2.409.245</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>2.366.685</u>	<u>2.409.245</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.366.685</u>	<u>2.409.245</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>107.520</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>107.520</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>56.091</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>163.611</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.530.296</u></u>	<u><u>2.409.245</u></u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		191.489	-8.287
Egenkapital		231.489	31.713
Hensættelse til udskudt skat		9.500	0
Hensatte forpligtelser i alt		9.500	0
Gæld til pengeinstitutter		187.265	241.673
Gæld til realkreditinstitutter		1.556.980	1.636.953
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.744.245	1.878.626
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	133.973	133.178
Pengeinstitutter		0	15.888
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.026	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		359.041	343.840
Selskabsskat		37.355	0
Skyldige moms og afgifter		8.667	0
Kortfristede gældsforpligtelser		545.062	498.906
Gældsforpligtelser i alt		2.289.307	2.377.532
Passiver i alt		2.530.296	2.409.245

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>2.437.500</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>2.437.500</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	28.255
Årets afskrivninger	<u>42.560</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>70.815</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>2.366.685</u></u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2022</u>	<u>Gæld 31. december 2022</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til pengeinstitutter	295.673	241.265	54.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.716.131</u>	<u>1.636.953</u>	<u>79.973</u>	<u>1.228.981</u>
	<u><u>2.011.804</u></u>	<u><u>1.878.218</u></u>	<u><u>133.973</u></u>	<u><u>1.228.981</u></u>

Noter

4 Eventualforpligtelser

Ingen

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret:

Nom. kr. 1.739.000 realkreditpantebrev med pant i matr. nr. 11 bc Odder By, Odder.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Danmark er der stillet følgende sikkerhed:

Nom. 303.000 ejerpantebrev med pant i matr. nr. 11 bc, Odder By, Odder

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Skyldal Poulsen

Direktør

Serienummer: dc12de8b-0b0b-419c-9dd3-e780d0d245e3

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-06-22 20:24:06 UTC



Carsten Lindhardt

Direktør

Serienummer: 16d807ed-a0ac-4180-83a6-e0326b7f7ad5

IP: 95.166.xxx.xxx

2023-06-23 05:25:26 UTC



Leif Møller

Registreret revisor

Serienummer: 1613e892-d4fa-4f59-9133-9a382c522fec

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-06-23 05:47:09 UTC



Steen Skyldal Poulsen

Dirigent

Serienummer: dc12de8b-0b0b-419c-9dd3-e780d0d245e3

IP: 95.166.xxx.xxx

2023-06-27 07:44:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: IDT5V-L YV45-ZINAA-VSP4D-UX3NI-P4UH3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>