

# Ejendomsselskabet Rødbyhavn Midtby ApS

CVR-nr. 42 85 74 40

Englandsvej 7  
4800 Nykøbing Falster

**Årsrapport 2021/22**  
(regnskabsperiode 24. november 2021 - 31. december 2022)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. august 2023

---

Morten Henckel  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12



# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 24. november 2021 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Rødbyhavn Midtby ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. november 2021 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 8. august 2023

I direktionen:

---

Morten Henckel

*Direktør*



# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Rødbyhavn Midtby ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rødbyhavn Midtby ApS for regnskabsåret 24. november 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Nykøbing F., den 8. august 2023

**Andersen**

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 10 10 84 54

Martin Oluf Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne30250



# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Rødbyhavn Midtby ApS Englandsvej 7 4800 Nykøbing Falster
	CVR-nr.: 42 85 74 40
	Hjemsted: Guldborgsund
	Regnskabsår: 24. november - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Henckel
<b>Revisor</b>	Andersen Statsautoriseret revisionsaktieselskab Slotsbryggen 14A 4800 Nykøbing F.



# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er direkte eller indirekte at investere i fast ejendom samt direkte eller indirekte at udøve anden virksomhed, der måtte være forbundet hermed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.



## Resultatopgørelse 24. november - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.067.866</b>
Andre driftsomkostninger		0
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.067.866</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		78.524
Finansielle omkostninger		-113.031
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.033.359</b>
Skat af årets resultat	1	-447.414
<b>Årets resultat</b>		<b>1.585.945</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført overskud		-5.914.055
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		7.500.000
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.585.945</b>



## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2022
Grunde og bygninger	2	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.321.631
Udskudte skatteaktiver		0
Andre tilgodehavender		20.281
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>8.341.912</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>22.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.363.912</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.363.912</b>





## Balance pr. 31. december

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2022</u>
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		325.945
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		7.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.865.945</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.545
Gæld til tilknyttede virksomheder		0
Selskabsskat		447.414
Anden gæld		37.008
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>497.967</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>497.967</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.363.912</u></b>
Eventualforpligtelser	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	



## Egenkapitalopgørelse 24. november - 31. december

	<u>2022</u>
<b>Selskabskapital</b>	
Saldo primo	40.000
Kapitalforhøjelse	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>40.000</u></b>
<b>Overført resultat</b>	
Saldo primo	0
Årets resultat	-5.914.055
Tilskud fra koncern	6.240.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>325.945</u></b>
<b>Foreslået udbytte</b>	
Saldo primo	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0
Udbetalt udbytte	0
Årets resultat	7.500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>7.500.000</u></b>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>365.945</u></b>



## Noter

	2021/22
<b>1 Skat af årets resultat</b>	
Skat af ordinært resultat	447.414
Regulering af udskudt skat	0
	<b>447.414</b>
<b>2 Grunde og bygninger</b>	
Kostpris 1. januar	0
Årets tilgang	6.280.000
Årets afgang	-6.280.000
Kostpris 31. december	0
Afskrivninger 24. november	0
Årets afskrivninger	0
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>
<b>3 Eventualforpligtelser</b>	
Selskabet er datterselskab i sambeskatning med Ejendomsudviklingselskabet Henckel A/S. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.	
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Ingen.	



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.



# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Bygninger	20-40 år	20%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftskostninger.

### Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.



# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

## 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.



# Anvendt regnskabspraksis

## 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, således at forskellen mellem proventuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.





# PENNEO

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

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

## Morten Henckel

Direktør

Serienummer: b45d7a3c-c31f-4649-bdcc-7be963050d2d

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-08-08 12:43:46 UTC



## Martin Oluf Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10108454-RID:55252089

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-08-08 12:45:52 UTC



## Morten Henckel

Dirigent

Serienummer: b45d7a3c-c31f-4649-bdcc-7be963050d2d

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-08-08 12:47:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: AQ2U0-CWOMO-NP014-P4SW1-36EYB-J7Y11

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>