

# Ejendomsselskabet Rohd ApS

Rejsbyvej 8

4600 Køge

CVR-nr. 43270702

## Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. maj 2024

---

Casper Rohde Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Rohd 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 29. maj 2024

### **Direktion**

Casper Rohde Nielsen  
Adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Rohd ApS

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

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

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 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 opstilling 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.

Vallensbæk, den 29. maj 2024

**Sønderup I/S**  
**Statsautoriserede revisorer**  
CVR-nr. 31824559

Claus Holde  
Statsautoriseret revisor  
mne34370

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at opføre og udleje boligejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -239.390, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 8.677.257, og en egenkapital på kr. -530.110.

Selskabskapitalen er tabt. Ledelsen forventer at selskabskapitalen re-etableres ved egen indtjening når byggeriet er færdiggjort. Ledelsen tilkendegiver, at understøtte driften i et år fra balancedagen. Ledelsen vil re-finansiere finansiering ved byggeriets færdiggørelse til sikring af fremtidig drift og ledelsen aflægger derfor regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

**Resultatopgørelse**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-7.799</b>	<b>-143.999</b>
Personaleomkostninger	1	-88.370	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-96.169</b>	<b>-143.999</b>
Finansielle indtægter		175	0
Finansielle omkostninger		-301.331	-186.721
<b>Resultat før skat</b>		<b>-397.325</b>	<b>-330.720</b>
Skat af årets resultat	2	157.935	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-239.390</b>	<b>-330.720</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-239.390	-330.720
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-239.390</b>	<b>-330.720</b>

**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver under udførelse		7.704.241	5.032.350
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.704.241</b>	<b>5.032.350</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.704.241</b>	<b>5.032.350</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	12.921
Udskudte skatteaktiver		157.935	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>157.935</b>	<b>12.921</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>815.081</b>	<b>234.510</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>973.016</b>	<b>247.431</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.677.257</b>	<b>5.279.781</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-570.110	-330.720
<b>Egenkapital</b>		<b>-530.110</b>	<b>-290.720</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.819.983	3.891.364
Deposita		195.900	92.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>4.015.883</b>	<b>3.983.464</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		71.380	70.290
Gæld til kreditinstitutter		3.167.177	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		416.729	0
Anden gæld		1.536.198	1.516.747
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.191.484</b>	<b>1.587.037</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.207.367</b>	<b>5.570.501</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.677.257</b>	<b>5.279.781</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		



## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-330.720	-290.720
Årets resultat	0	-239.390	-239.390
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>-570.110</b>	<b>-530.110</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Noter

	2023	2022	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	87.108	0	
Andre omkostninger til social sikring	1.262	0	
	<u>88.370</u>	<u>0</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Regulering udskudt skat	85.755	0	
Regulering skat tidligere år	72.180	0	
	<u>157.935</u>	<u>0</u>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.819.983	71.380	3.534.464
Deposita	195.900	0	0
	<u>4.015.883</u>	<u>71.380</u>	<u>3.534.464</u>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for real- og kreditinstitutter er der realkreditpantebrev nom. t.kr. 3.995 samt ejerpantebrev nom. t.kr. 3.840. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme under opførelse udgør pr. balancedagen ca. t.kr. 7.704.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rohd ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremme valuta.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning 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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

## Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af 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 den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris

## **Anvendt regnskabspraksis**

svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualforpligtelser**

Eventualforpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Casper Rohde Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Casper Rohde Nielsen

Direktør

ID: c5524a53-fe33-4789-9c70-0224923a093c

Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 13:37:04

Underskrevet med MitID



## Casper Rohde Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Casper Rohde Nielsen

Dirigent

ID: c5524a53-fe33-4789-9c70-0224923a093c

Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 13:37:04

Underskrevet med MitID



## Claus Holde

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Holde

Revisor

På vegne af Sønderup Revisorer I/S

ID: a2bd0e43-b9c8-4273-96f8-02c17c8b152a

Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 13:38:07

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 10e8fcWppjU251817808

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).