

# Ejendomsselskabet Rohd ApS

Rejsbyvej 8

4600 Køge

CVR-nr. 43270702

## Årsrapport

18. maj 2022 - 31. december 2022

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. marts 2023

---

Casper Rohde Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 18. maj 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. maj 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 23. marts 2023

### **Direktion**

Casper Rohde Nielsen  
Direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 18. maj 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -330.723, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 5.279.781, og en egenkapital på kr. -290.720.

Selskabet har tabt kapitalen i årets løb, det er ledelsens forventning den vil blive reetableret via normal drift de kommende år.

Resultatet er som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-143.999</b>
Finansielle omkostninger		-186.721
<b>Resultat før skat</b>		<b>-330.720</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-330.720</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-330.720
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-330.720</b>

**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		5.032.350
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>5.032.350</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.032.350</u>
Andre tilgodehavender		12.921
<b>Tilgodehavender</b>		<u>12.921</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>234.510</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>247.431</u>
<b>Aktiver</b>		<u>5.279.781</u>

**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		-330.720
<b>Egenkapital</b>		<b>-290.720</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.891.207
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>3.891.207</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		70.447
Anden gæld		28.125
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.488.622
Deposita		92.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.679.294</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.570.501</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.279.781</b>
Eventualforpligtelser	2	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3	

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 18. maj 2022	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-330.720	-330.720
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>-330.720</b>	<b>-290.720</b>



## Noter

2022

### 1. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	3.891.207	70.447	3.573.863
	<b>3.891.207</b>	<b>70.447</b>	<b>3.573.863</b>

### 2. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 3.962, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 5.032.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rohd ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Da regnskabsåret 2022 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### 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 administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	80-100%

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger, når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealisationsværdi.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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**

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.