

*Rønne Revisionskontor ApS  
St. Torvegade 12  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 82572414*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2021 - 31. december 2021*

*(44. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5 / 4 2022



Ole Bonderup  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
-------------------------	---

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	4
---------------------------	---

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Rønne Revisionskontor ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 4/4 2022

### Direktion



Ole Bonderup

### Bestyrelse



Anders Køfoed  
Formand



Dan Andersen



Ole Bonderup

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Rønne Revisionskontor ApS  
St. Torvegade 12  
3700 Rønne

Telefon: 56 95 05 95  
Hjemmeside: [www.ronnerevision.dk](http://www.ronnerevision.dk)  
E-mail: [post@ronnerevision.dk](mailto:post@ronnerevision.dk)  
CVR-nr.: 82 57 24 14  
Stiftet: 9. august 1977  
Kommune: Bornholm  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Anders Kofoed, formand  
Dan Andersen  
Ole Bonderup

**Direktion**

Ole Bonderup

**Pengeinstitut**

Danske Bank A/S  
Store Torv 12  
3700 Rønne

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år udlejning af kontorlokaler.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket selskabets samlede resultat.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

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

Årets resultat udgør t.kr. 770, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 7.779 og en egenkapital på t.kr. 5.928.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2022**

Der forventes en uændret aktivitet og fortsat positiv indtjening for regnskabsåret 2022.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Rønne Revisionskontor ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende måling af investeringsejendom. Selskabet har tidligere målt ejendomme til dagsværdi efter Årsregnskabslovens §41. Selskabet måler nu ejendomme til dagsværdi efter Årsregnskabslovens §38. Ændringen sker med henblik på bedre at afspejle resultatet af selskabets aktiviteter og dermed at give et bedre retvisende billede.

Ændringen medfører en opskrivning af selskabets ejendomme pr. 31/12/2020 på t.kr. 3.191 og pr. 31/12/2021 på t.kr. 3.354. Effekten heraf medfører for 2020 en forøgelse af balancesummen med t.kr. 3.191 og af egenkapitalen med t.kr. 2.489 og en forøgelse af hensættelsen til den udskudte skat med t.kr. 702. For 2021 medfører ændringen en forøgelse af årets resultat med t.kr. 129 og en forøgelse af balancesummen med t.kr. 3.354, egenkapitalen med t.kr. 2.618 og den udskudte skat med t.kr. 739. Ændringen har ingen indvirkning på betalbare skatter.

Der er foretaget tilretning af sammenligningstillene.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning" og "ejendommens driftomkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Afkastprocenten er fastsat til 6,25%.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Indretning af lejede lokaler	10 år	0%

### **Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

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

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles 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 gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>445.052</b>	<b>443</b>
1 Af- og nedskrivninger.....	-30.815	-31
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>414.237</b>	<b>412</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	166.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>580.237</b>	<b>412</b>
Andre finansielle indtægter .....	412.480	165
Andre finansielle omkostninger .....	-4.999	-27
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>987.718</b>	<b>550</b>
2 Skat af årets resultat.....	-217.444	-121
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>770.274</b>	<b>429</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	2.600.000	300
Overført resultat.....	-1.829.726	129
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>770.274</b>	<b>429</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2021	2020
3 Investeringsejendomme .....	6.781.000	6.615
3 Indretning af lejede lokaler.....	23.108	54
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6.804.108</b>	<b>6.669</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	3.000	3
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.000</b>	<b>3</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.807.108</b>	<b>6.672</b>
Andre tilgodehavender .....	12.914	1
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>12.914</b>	<b>1</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	958.496	559
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>958.496</b>	<b>559</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>27</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>971.410</b>	<b>587</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>7.778.518</b>	<b>7.259</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	200.000	200
Reserve for opskrivninger .....	0	0
Overført resultat.....	3.127.873	4.958
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	2.600.000	300
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5.927.873</b>	<b>5.458</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	822.000	785
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>822.000</b>	<b>785</b>
Prioritetsgæld.....	706.865	784
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>706.865</b>	<b>784</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	75.963	77
Danske Bank A/S .....	14.412	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	28.927	2
<b>5 Selskabsskat.....</b>	<b>137.540</b>	<b>40</b>
Anden gæld.....	64.938	113
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>321.780</b>	<b>232</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.028.645</b>	<b>1.016</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>7.778.518</b>	<b>7.259</b>
<b>6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo .....	200.000	200
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>200.000</b>	<b>200</b>
Reserve for opskrivninger primo .....	0	977
Årets afskrivninger med fradrag af udskudt skat.....	0	-977
<b>Reserve for opskrivninger ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført resultat, primo .....	4.957.599	1.364
Korrektioner, primo .....	0	3.465
Overført resultat primo .....	4.957.599	4.829
Årets resultat.....	-1.829.726	129
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>3.127.873</b>	<b>4.958</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	300.000	300
Foreslået udbytte .....	2.600.000	300
Udloddet udbytte .....	-300.000	-300
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>2.600.000</b>	<b>300</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5.927.873</b>	<b>5.458</b>

## NOTER

	2021	2020
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Indretning af lejede lokaler.....	30.815	31
	<u>30.815</u>	<u>31</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	180.444	121
Regulering af udskudt skat .....	37.000	0
	<u>217.444</u>	<u>121</u>

## NOTER

	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	3.045.793	308.147
Tilgang i årets løb .....	0	0
Afgang i årets løb .....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	3.045.793	308.147
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo .....	3.569.207	0
Årets opskrivninger .....	166.000	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	3.735.207	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	0	-254.224
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0	-30.815
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	0	-285.039
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 .....</b>	<b><u>6.781.000</u></b>	<b><u>23.108</u></b>

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2021 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens regnskabstal for de kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6,25 % og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstyper m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi af ændringen i afkastprocenten på ejendommen er som følger:

- en ændring til en afkastprocent på 6,75 % vil ændre værdien af ejendommen til t.kr. 6.279
- en ændring til en afkastprocent på 5,75 % vil ændre værdien af ejendommen til t.kr. 7.371

Lejemålet er udlejet på balancedagen og der er ved værdiansættelsen forudsat en tomgang på 0.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau på balancedagen.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	860.408	782.828	75.963	444.220
	<u>860.408</u>	<u>782.828</u>	<u>75.963</u>	<u>444.220</u>

	2021	2020
<b>5 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	39.504	108
Betalt udbytte skat .....	-2.904	-1
Skat af årets resultat.....	180.444	121
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....	-39.504	-108
Betalt aconto skat .....	-40.000	0
Betalt frivillig acontoskat .....	0	-80
	<u>137.540</u>	<u>40</u>

**6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

Dagsværdi af andre værdipapirer og kapitalandele ultimo indregnet i balancen.....	958.496
Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo indregnet i balancen.....	6.781.000
	<u>7.739.496</u>
Årets urealiserede gevinster af andre værdipapirer og kapitalandele indregnet i resultatopgørelsen.....	399.280
Årets urealiserede gevinster af investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen.....	166.000
	<u>565.280</u>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 783 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 6.781.