

Rødtjørn Ejendomme ApS

Julsøvej 280, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 42 17 43 51

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2024.

Søren Møller Tranberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Rødtjørn Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 7. marts 2024

Direktion

Søren Møller Tranberg

Claus Terkildsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Rødtjørn Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rødtjørn Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 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 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.

Silkeborg, den 7. marts 2024

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars Ole Bärthel

Registreret revisor
mne2371

Selskabsoplysninger

Selskabet	Rødtjørn Ejendomme ApS Julsøvej 280 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 42 17 43 51
	Stiftet: 28. februar 2021
	Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 3. regnskabsår
Direktion	Søren Møller Tranberg Claus Terkildsen
Revisor	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 623.998 kr. mod 777.107 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 413.475 kr. mod 444.199 kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste	623.998	777.107
Værdiregulering af investeringsejendomme	467.874	0
Øvrige finansielle omkostninger	-561.715	-207.640
Resultat før skat	530.157	569.467
Skat af årets resultat	-116.682	-125.268
Årets resultat	413.475	444.199
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	228.800
Overføres til overført resultat	413.475	215.399
Disponeret i alt	413.475	444.199

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>17.600.000</u>	<u>17.111.038</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.600.000</u>	<u>17.111.038</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.600.000</u>	<u>17.111.038</u>
Omsætningsaktiver			
	Udsudte skatteaktiver	0	616
	Tilgodehavende selskabsskat	7	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>22.146</u>	<u>28.553</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>22.153</u>	<u>29.169</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>22.153</u>	<u>29.169</u>
Aktiver i alt		<u>17.622.153</u>	<u>17.140.207</u>

Balance 30. september

Passiver			
Note		2023	2022
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	795.859	382.385
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	228.800
	Egenkapital i alt	835.859	651.185
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	101.876	0
	Hensatte forpligtelser i alt	101.876	0
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	3.399.790	3.401.087
3	Gæld til realkreditinstitutter	12.001.999	12.095.555
	Deposita og forudbetalt leje	295.994	320.997
	Selskabsskat	14.190	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.711.973	15.817.639
	Kortfristet del af langfristet gæld	159.578	205.000
	Gæld til pengeinstitutter	754.978	321.865
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.740	19.250
	Selskabsskat	0	125.268
	Anden gæld	38.149	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	972.445	671.383
	Gældsforpligtelser i alt	16.684.418	16.489.022
	Passiver i alt	17.622.153	17.140.207

5 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	40.000	382.384	228.800	651.184
Udloddet udbytte	0	0	-228.800	-228.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	413.475	0	413.475
	40.000	795.859	0	835.859

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktører, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.		
2. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2022	17.111.038	17.111.038
Tilgang i årets løb	<u>21.088</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>17.132.126</u>	<u>17.111.038</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>467.874</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2023	<u>467.874</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>17.600.000</u>	<u>17.111.038</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 8 boligejendomme beliggende i Holstebro.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 1 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 30. september 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af ekstern uvildig mægler, den 28. februar 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge vurderingsrapporten 17.600 t.kr.

Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.161.577	12.300.555
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-159.578</u>	<u>-205.000</u>
	<u>12.001.999</u>	<u>12.095.555</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>11.468.471</u>	 <u>11.455.818</u>
 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.340 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 1.713 t.kr.		
 Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
 5. Oplysninger om dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september 2023		<u>17.600.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>487.875</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rødtjørn Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Ledelsen har i forbindelse med måling af investeringsejendommene til dagsværdi foretaget et metodeskift fra en afkastbaseret beregningsmetode, til at anvende en mæglervurdering som baseres på salgsprisen på et aktivt marked.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder Netto, driftsomkostninger til ejendom, samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern mægler til brug for opgørelse af ejendommenes dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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