



REVISORFIRMAET  
**LYSEHØJ**

# ROHDE & SØRENSEN EJENDOMME ApS

Hasselvej 9  
4000 Roskilde

**CVR-nr. 36 48 22 30**

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2025

---

**Henrik Sørensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for ROHDE & SØRENSEN EJENDOMME 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Revisorfirmaet Lysehøj ApS har ydet assistance i forbindelse med opstilling af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 3. juli 2025

### **Direktion**

Henrik Sørensen  
direktør

Lene Rohde Kristensen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ROHDE & SØRENSEN EJENDOMME ApS  
Hasselvej 9  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 36 48 22 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 5. januar 2015

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Henrik Sørensen, direktør  
Lene Rohde Kristensen, direktør

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og drift af ejendomme.

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

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 50.404, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 197.444.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>87.061</b>	<b>79.201</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>87.061</b>	<b>79.201</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.929</u>	<u>-1.929</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>85.132</b>	<b>77.272</b>
Finansielle indtægter		26	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-20.549</u>	<u>-26.142</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>64.609</b>	<b>51.130</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-14.205</u>	<u>-13.128</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>50.404</u></b>	<b><u>38.002</u></b>
Overført resultat		<u>50.404</u>	<u>38.002</u>
		<b><u>50.404</u></b>	<b><u>38.002</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>1.332.642</u>	<u>1.334.571</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.332.642</b></u>	<u><b>1.334.571</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.332.642</b></u>	<u><b>1.334.571</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>3.819</u>	<u>3.394</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.819</b></u>	<u><b>3.394</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>23.609</b></u>	<u><b>295</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>27.428</b></u>	<u><b>3.689</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.360.070</b></u></u>	<u><u><b>1.338.260</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		147.444	97.040
<b>Egenkapital</b>		<b>197.444</b>	<b>147.040</b>
Gæld til realkreditinstitutter		675.544	736.576
Deposita		37.200	37.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>712.744</b>	<b>773.776</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	61.032	60.728
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.669	9.579
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.820	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		355.731	326.085
Selskabsskat		14.630	13.552
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>449.882</b>	<b>417.444</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.162.626</b>	<b>1.191.220</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.360.070</b>	<b>1.338.260</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	97.040	147.040
Årets resultat	0	50.404	50.404
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>147.444</u></b>	<b><u>197.444</u></b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
<p>Der er ingen ansatte foruden direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.</p>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.095	6.501
Andre finansielle omkostninger	<u>7.454</u>	<u>19.641</u>
	<b><u>20.549</u></b>	<b><u>26.142</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	14.630	13.552
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-425</u>	<u>-424</u>
	<b><u>14.205</u></b>	<b><u>13.128</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2024	1.350.000
Kostpris 31. december 2024	1.350.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	15.429
Årets afskrivninger	1.929
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	17.358
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>1.332.642</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	2024	2023
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	428.344	0
Mellem 1 og 5 år	247.200	736.576
Langfristet del	675.544	736.576
Inden for et år	61.032	60.728
	<b>736.576</b>	<b>797.304</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	37.200	37.200
Langfristet del	37.200	37.200
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>37.200</b>	<b>37.200</b>

## Noter

### **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ROHDE & SØRENSEN HOLDING ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ROHDE & SØRENSEN EJENDOMME ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

##### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	70 år	90 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### 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.

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.

## Noter

### **8 Anvendt regnskabspraksis**

#### **Gældsforpligtelser**

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