

# **Rosendahl Ejendomme ApS**

**Thorsvej 233**

**7200 Grindsted**

**CVR-nr. 33 74 73 30**

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2024 til 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 5. januar 2026

---

Lars Rosendahl  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	8
Balance pr. 30. september 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Rosendahl Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 10. december 2025

### **Direktion**

Lars Rosendahl  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Rosendahl Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Rosendahl Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets 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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grindsted, den 10. december 2025

### **REVISION KJÆR**

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 03 78 64

Peter Nørgaard Kjær  
Registreret revisor  
mne32372

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

#### **Rosendahl Ejendomme ApS**

Thorsvej 233  
7200 Grindsted

CVR-nr.: 33 74 73 30

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Billund

### Direktion

Lars Rosendahl, direktør

### Revisor

REVISION KJÆR  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Vestergade 12  
7200 Grindsted

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rosendahl Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## 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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 finansiel 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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.

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:

#### Brugstid Restværdi

Øvrige bygninger 25-50 år 40 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	Note	<u>2024/2025</u> DKK	<u>2023/2024</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>471.257</b>	<b>469.054</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>471.257</b>	<b>469.054</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-101.329</u>	<u>-101.329</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>369.928</b>	<b>367.725</b>
Finansielle indtægter	2	8.947	9.431
Finansielle omkostninger	3	<u>-124.325</u>	<u>-133.779</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>254.550</b>	<b>243.377</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-55.984</u>	<u>-53.542</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>198.566</u></b>	<b><u>189.835</u></b>
Overført resultat		<u>198.566</u>	<u>189.835</u>
		<b><u>198.566</u></b>	<b><u>189.835</u></b>

## Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>5.475.642</u>	<u>5.576.971</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.475.642</u></b>	<b><u>5.576.971</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.475.642</u></b>	<b><u>5.576.971</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		204.789	219.602
Periodeafgrænsningsposter		<u>12.788</u>	<u>11.544</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>217.577</u></b>	<b><u>231.146</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>217.577</u></b>	<b><u>231.146</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>5.693.219</u></b>	<b><u>5.808.117</u></b>

## Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>1.390.210</u>	<u>1.191.644</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.470.210</u></b>	<b><u>1.271.644</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>425.623</u>	<u>393.399</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>425.623</u></b>	<b><u>393.399</u></b>
Pengeinstitutter		1.575.000	1.875.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>1.732.830</u>	<u>1.544.833</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>3.307.830</u></b>	<b><u>3.419.833</u></b>
Pengeinstitutter	5	300.000	300.000
Kreditinstitutter	5	115.909	379.434
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Anden gæld		<u>66.147</u>	<u>36.307</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>489.556</u></b>	<b><u>723.241</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.797.386</u></b>	<b><u>4.143.074</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.693.219</u></b>	<b><u>5.808.117</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	80.000	1.191.644	1.271.644
Årets resultat	<u>0</u>	<u>198.566</u>	<u>198.566</u>
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>1.390.210</u></b>	<b><u>1.470.210</u></b>

## Noter

	<u>2024/2025</u> DKK	<u>2023/2024</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>8.947</u>	<u>9.431</u>
	<b><u>8.947</u></b>	<b><u>9.431</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	64.268	70.549
Andre finansielle omkostninger	<u>60.057</u>	<u>63.230</u>
	<b><u>124.325</u></b>	<b><u>133.779</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	23.760	21.318
Årets udskudte skat	<u>32.224</u>	<u>32.224</u>
	<b><u>55.984</u></b>	<b><u>53.542</u></b>

## Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	DKK	DKK
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Pengeinstitutter</b>		
Efter 5 år	375.000	675.000
Mellem 1 og 5 år	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
Langfristet del	1.575.000	1.875.000
Øvrig kortfristet gæld til banker	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Kortfristet del	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
	<b><u>1.875.000</u></b>	<b><u>2.175.000</u></b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.732.830</u>	<u>1.544.833</u>
Langfristet del	1.732.830	1.544.833
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.732.830</u></b>	<b><u>1.544.833</u></b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LL Rosendahl Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret ejerpantebrev på t.kr. 5.195 i selskabets ejendom, Thorsvej 233, 7200 Grindsted, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2025 udgør t.kr. 5.476.



**Noter**