

Rosted Invest ApS

Saltofte Holme 8

4295 Stenlille

CVR-nummer 81764611

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. januar 2023



Ebba Frederiksen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Rosted Invest ApS
Saltofte Holme 8
4295 Stenlille

Hjemstedskommune:	Sorø
CVR-nummer:	81764611
Regnskabsperiode:	1. oktober 2022 - 30. september 2023

Direktion

Hans Erik Rosted

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Rosted Invest ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenlille, 16. november 2023

Direktionen:


Hans Erik Rosted

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Rosted Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosted Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 16. november 2023

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Arne Laursen
Registreret revisor
mne16036

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af selskabets ejendom samt investering i værdipapirer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på TDKK 587 mod et underskud på TDKK 92 sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør selskabets egenkapital TDKK 3.841.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022/23	2021/22
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	48.284	67
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-10.000	133
	Resultat før finansielle poster	38.284	199
	Finansielle indtægter	754.400	174
	Finansielle omkostninger	-32	-484
	Resultat før skat	792.652	-111
2	Skat af årets resultat	-205.688	20
	Årets resultat	586.964	-92
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	120.000	120
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	100.000	600
	Overført resultat	366.964	-812
	Resultatdisponering i alt	586.964	-92
3	Antal beskæftigede		

		2022/23	2021/22
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
4	Investeringsejendomme	770.000	780
	Materielle anlægsaktiver	770.000	780
	Andre værdipapirer og kapitalandele	12.100	12
	Periodeafgrænsningsposter	11.676	23
	Finansielle anlægsaktiver	23.776	35
	Anlægsaktiver i alt	793.776	815
	Tilgodehavende skat	0	39
	Tilgodehavender	0	39
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.215.081	2.521
	Værdipapirer og kapitalandele	2.215.081	2.521
	Likvide beholdninger	1.079.539	198
	Omsætningsaktiver i alt	3.294.620	2.758
	Aktiver i alt	4.088.396	3.573

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	3.521.227	3.154
	Foreslået udbytte	120.000	120
	Egenkapital i alt	3.841.227	3.474
	Hensættelser til udskudt skat	52.694	18
	Hensatte forpligtelser	52.694	18
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.500	23
	Selskabsskat	113.077	0
	Anden gæld	56.852	58
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	46	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	194.475	81
	Gældsforpligtelser i alt	194.475	81
	Passiver i alt	4.088.396	3.573
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september				
Saldo primo	200	3.154	120	3.474
Ekstraordinært udbytte	0	-100	0	-100
Udbetalt udbytte	0	0	-120	-120
Årets resultat	0	467	120	587
Egenkapital ultimo	200	3.521	120	3.841

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdireguleringer	-10.000	0
Fortjeneste salg investeringsejendomme	0	133
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	-10.000	133
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	171.270	4
Regulering af udskudt skat	34.418	-24
Skat af årets resultat i alt	205.688	-20
3 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	666.893	1.317
Afgang i årets løb	0	-650
Kostpris 30. september	666.893	667
Dagsværdiregulering 1. oktober	113.107	213
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	0	-100
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-10.000	0
Dagsværdireguleringer 30. september	103.107	113
Investeringsejendomme i alt	770.000	780

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Dianalund, som blev anskaffet i april 1995. Ejendommen er fuldt udlejede på lejekontrakt til tredjemand. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.
De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2022/23	2021/22
Årlig leje pr. kvadratmeter	667	667
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %:		
Erhverv	11,0	11,0

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
5 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Børsnoterede aktier, primo	2.520.596	2.902
Årets realiserede handler	-1.030.050	55
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	724.535	-436
Børsnoterede aktier i alt	<u>2.215.081</u>	<u>2.521</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>2.215.081</u>	<u>2.521</u>

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regskabspost 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.

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslor som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægten vedrører.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

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

Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for ejendommen på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Årets dagsværdiregulering samt avance ved salg foretages over resultatopgørelse.

Finansielle anlægsaktiver

Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen. Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter forudbetalt leje overbygning.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger i danske pengeinstitutter.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte

Anvendt regnskabspraksis

indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.