Dansk Revision Slagelse
Godkendt Revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
DK-4200 Slagelse
slagelse@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 58 58 18 00
Telefax: +45 58 53 22 09
CVR: DK 29 91 98 01
Bank: 2204 7558 952 975

Rosted Invest ApS

Saltofte Holme 8

4295 Stenlille

CVR-nummer 81764611

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. januar 2023

Ebba Frederiksen
Dirigent

GGi
INDEPENDENT MEMBER

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 2021 - 30. september 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenlille, 28. november 2022

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 2021 - 30. september 2022 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, 28. november 2022

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Arne Laursen
Registreret revisor
mne16036

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Ejendommen på Assentorpvej 9 i Dianalund er solgt i regnskabsåret.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på TDKK 92 mod et overskud på TDKK 535 sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør selskabets egenkapital TDKK 3.474.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	**66.576**	**109**
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	132.500	51
	Resultat før finansielle poster	**199.076**	**161**
	Finansielle indtægter	173.749	567
	Finansielle omkostninger	-484.281	-2
	Resultat før skat	**-111.457**	**726**
2	Skat af årets resultat	19.502	-191
	Årets resultat	**-91.955**	**535**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	120.000	200
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	600.000	0
	Overført resultat	-811.955	335
	Resultatdisponering i alt	**-91.955**	**535**
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
4	Investeringsejendomme	780.000	1.530
	Materielle anlægsaktiver	**780.000**	**1.530**
	Andre værdipapirer og kapitalandele	12.100	12
	Periodeafgrænsningsposter	23.352	35
	Finansielle anlægsaktiver	**35.452**	**47**
	Anlægsaktiver i alt	**815.452**	**1.577**
	Tilgodehavende skat	38.847	0
	Tilgodehavender	**38.847**	**0**
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.520.596	2.902
	Værdipapirer og kapitalandele	**2.520.596**	**2.902**
	Likvide beholdninger	**198.301**	**174**
	Omsætningsaktiver i alt	**2.757.745**	**3.076**
	Aktiver i alt	**3.573.196**	**4.653**

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	3.154.263	3.966
	Foreslået udbytte	120.000	200
	Egenkapital i alt	**3.474.263**	**4.366**
	Hensættelser til udskudt skat	18.276	42
	Hensatte forpligtelser	**18.276**	**42**
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	19
	Selskabsskat	0	127
	Anden gæld	58.111	99
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	46	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	**80.657**	**245**
	Gældsforpligtelser i alt	**80.657**	**245**
	Passiver i alt	**3.573.196**	**4.653**
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom-hedskapi-tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september				
Saldo primo	200	3.966	200	4.366
Ekstraordinært udbytte	0	-600	0	-600
Udbetalt udbytte	0	0	-200	-200
Årets resultat	0	-212	120	-92
Egenkapital ultimo	**200**	**3.154**	**120**	**3.474**

Noter		2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
1	**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**		
	Værdireguleringer	0	51
	Fortjeneste salg investeringsejendomme	132.500	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	**132.500**	**51**
2	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	4.378	148
	Regulering af udskudt skat	-23.880	42
	Skat af årets resultat i alt	**-19.502**	**191**
3	**Antal beskæftigede**		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
4	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. oktober	1.316.604	1.298
	Tilgang i årets løb	0	19
	Afgang i årets løb	-649.711	0
	Kostpris 30. september	666.893	1.317
	Dagsværdiregulering 1. oktober	213.396	162
	Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-100.289	0
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	51
	Dagsværdireguleringer 30. september	113.107	213
	Investeringsejendomme i alt	**780.000**	**1.530**

Noter	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Stenlille, som blev anskaffet i september 1997 og udlejningsejendom beliggende i Dianalund, som blev anskaffet i april 1995 og solgt i september 2021. 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:

	2021/22	**2020/21**
Årlig leje pr. kvadratmeter	667	835
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %:		
Bolig:	0	12,0
Erhverv	11,0	11,0

5 Andre værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede aktier, primo	2.901.859	2.381
Årets realiserede handler	55.225	39
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-436.488	482
Børsnoterede aktier i alt	2.520.596	2.902
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	**2.520.596**	**2.902**

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 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.

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 tilbageførsler 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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom 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 de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

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 indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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.