

Rosted Invest ApS**Saltofte Holme 8****4295 Stenlille****CVR-nummer 81764611****Årsrapport****1. oktober 2020 - 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. januar 2022



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	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Rosted Invest ApS
Saltofte Holme 8
4295 Stenlille

Hjemstedskommune:

Sorø

CVR-nummer:

81764611

Regnskabsperiode:

1. oktober 2020 - 30. september 2021

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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenlille, 15. november 2021

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 2020 - 30. september 2021 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 15. november 2021

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Anne Laursen
Registreret revisor
mne16036

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på TDKK 535 mod et overskud på TDKK 213 sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør selskabets egenkapital TDKK 4.366.

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.

		2020/21	2019/20
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	109.279	111
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	51.438	0
	Resultat før finansielle poster	160.717	111
	Finansielle indtægter	566.814	147
	Finansielle omkostninger	-1.507	-2
	Resultat før skat	726.023	256
1	Skat af årets resultat	-190.612	-43
	Årets resultat	535.411	213
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	200.000	200
	Overført resultat	335.411	13
	Resultatdisponering i alt	535.411	213
2	Antal beskæftigede		

		2020/21	2019/20
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
3	Investeringsejendomme	1.530.000	1.460
	Materielle anlægsaktiver	1.530.000	1.460
	Andre værdipapirer og kapitalandele	12.100	12
	Periodeafgrænsningsposter	35.028	47
	Finansielle anlægsaktiver	47.128	59
	Anlægsaktiver i alt	1.577.128	1.519
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.901.859	2.381
	Værdipapirer og kapitalandele	2.901.859	2.381
	Likvide beholdninger	174.371	273
	Omsætningsaktiver i alt	3.076.230	2.654
	Aktiver i alt	4.653.358	4.173

		2020/21	2019/20
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	3.966.218	3.631
	Foreslået udbytte	200.000	200
	Egenkapital i alt	4.366.218	4.031
	Hensættelser til udskudt skat	42.156	0
	Hensatte forpligtelser	42.156	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.700	20
	Selskabsskat	126.786	27
	Anden gæld	99.453	96
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	46	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	244.984	142
	Gældsforpligtelser i alt	244.984	142
	Passiver i alt	4.653.358	4.173
4	Eventualforpligtelser		
5	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	3.631	200	4.031
Udbetalt udbytte	0	0	-200	-200
Årets resultat	0	335	200	535
Egenkapital ultimo	200	3.966	200	4.366

	2020/21	2019/20
Noter	DKK	1.000 DKK

1 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	148.456	38
Regulering af udskudt skat	42.156	5
Skat af årets resultat i alt	190.612	43

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

3 Investeringsjendomme

Tilgang i årets løb	18.563	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	51.438	0
Investeringsjendomme i alt	1.530.000	1.460

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Stenlille, som blev anskaffet i september 1997 og udlejningsejendom beliggende i Dianalund, som blev anskaffet i april 1995. Ejendommene er fuldt udlejede på lejekontrakter til tredjemand. Ejendommene 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:

	2020/21	2019/20
Årlig leje pr. kvadratmeter	835	835
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	11,5	11,5

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 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 fratrasket 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 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.