

# Rosdahl Ejendomme ApS

Nyborgvej 8 Sødinge, 5750 Ringe

CVR-nr. 44 63 83 71

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2025

Dirigent:

.....  
Evita Rosdahl

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Rosdahl Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 30. april 2025

Direktion:

.....  
Evita Rosdahl  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Rosdahl Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosdahl Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 30. april 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Kenneth Skov Hansen  
statsaut. revisor  
mne32748

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Rosdahl Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Nyborgvej 8 Sødinge, 5750 Ringe
CVR-nr.	44 63 83 71
Stiftet	5. februar 2024
Hjemstedskommune	Faaborg-Midtfyn
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Evita Rosdahl, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 544.293 kr. mod et overskud på 441.303 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 3.831.095 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	<b>Bruttofortjeneste</b>	2.346.520	2.202.039
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-1.455.519	-1.442.409
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	891.001	759.630
3	Finansielle indtægter	108.580	80.409
	Finansielle omkostninger	-296.280	-274.177
	<b>Resultat før skat</b>	703.301	565.862
4	Skat af årets resultat	-159.008	-124.559
	<b>Årets resultat</b>	544.293	441.303
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	544.293	441.303
		544.293	441.303

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	7.134.227	8.589.746
		<u>7.134.227</u>	<u>8.589.746</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.134.227</u>	<u>8.589.746</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.044.937	2.296.762
		<u>2.044.937</u>	<u>2.296.762</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.949.614</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.994.551</u>	<u>2.296.762</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>11.128.778</u></u>	<u><u>10.886.508</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2024	2023
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Reserve for sikringstransaktioner	-140.930	-104.672
	Overført resultat	3.922.025	3.377.732
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.831.095</u>	<u>3.323.060</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	746.601	1.000.935
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>746.601</u>	<u>1.000.935</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.408.972	5.803.294
		<u>5.408.972</u>	<u>5.803.294</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	398.956	356.460
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.999	20.000
	Skyldig sambeskatningsbidrag	403.115	248.564
	Anden gæld	319.040	134.195
		<u>1.142.110</u>	<u>759.219</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.551.082</u>	<u>6.562.513</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>11.128.778</u></u>	<u><u>10.886.508</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 5 Dagsværdioplysninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	0	0	0	0
Tilgang af koncernselskab ved spaltning	50.000	49.113	2.936.429	3.035.542
Overført via resultatdisponering	0	0	441.303	441.303
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-197.160	0	-197.160
Skat af egenkapitaltransaktioner	0	43.375	0	43.375
<b>Egenkapital 1. januar 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>-104.672</b>	<b>3.377.732</b>	<b>3.323.060</b>
Overført via resultatdisponering	0	0	544.293	544.293
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-46.485	0	-46.485
Skat af egenkapitaltransaktioner	0	10.227	0	10.227
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>-140.930</b>	<b>3.922.025</b>	<b>3.831.095</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rosdahl Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger Op til 50 år

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Reserve for sikringstransaktioner*

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr. 2024 2023

#### 3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	105.895	80.409
Andre finansielle indtægter	2.685	0
	108.580	80.409

#### 4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	413.342	291.939
Årets regulering af udskudt skat	-254.334	-167.380
	159.008	124.559

#### 5 Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<b>Afledte finansielle instrumenter</b>
Dagsværdi, ultimo	-180.680
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i reserve for sikringsinstrumenter	-46.485
Dagsværdiniveau	2

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2024	40.635.803
Kostpris 31. december 2024	40.635.803
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	32.046.057
Afskrivninger	1.455.519
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	33.501.576
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>7.134.227</b>

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.807.928	398.956	5.408.972	3.816.019
	5.807.928	398.956	5.408.972	3.816.019

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Afledte finansielle instrumenter

Virksomheden har indgået renteswap vedrørende fremtidige rentebetalinger på realkreditgæld, hvorved der betales fast rente og modtages variabel rente. Renteswappen udløber d. 29. juni 2029.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Evita Rosdahl Holding ApS som administrationsselskab og søsterselskabet JEROS A/S og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 for grunde og bygninger udgør 7.489 t.kr.

Der er overfor kreditinstitutter givet pant i grunde og bygninger for 5.900 t.kr. til sikkerhed for mellemværende.

#### 11 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>
Evita Rosdahl Holding ApS	Faaborg-Midtfyn Kommune

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Evita Rosdahl

### Direktion

På vegne af: Rosdahl Ejendomme ApS

Serienummer: bf78be32-6499-4b66-83f1-600eb371f633

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-05-01 04:45:55 UTC



## Evita Rosdahl

### Dirigent

På vegne af: Rosdahl Ejendomme ApS

Serienummer: bf78be32-6499-4b66-83f1-600eb371f633

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-05-01 04:45:55 UTC



## Kenneth Skov Hansen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: c4292833-2f2d-4ed9-b5c1-77b194ac5b80

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-05-01 13:33:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: PSYBY-48GK2-5QNSL-W1N3X-YMIEH-7NNON

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.