

Rosdahl Ejendomme ApS

Nyborgvej 8 Sødunge, 5750 Ringe

CVR-nr. 44 63 83 71

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2026

Dirigent:

.....
Evita Rosdahl

Indhold

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

Rosdahl Ejendomme ApS
Årsrapport 2025

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Rosdahl Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 28. april 2026

Direktion:

Evita Rosdahl
direktør

Rosdahl Ejendomme ApS
Årsrapport 2025

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 2025 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 28. april 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kenneth Skov Hansen
statsaut. revisor
mne32748

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

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

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 755.883 kr. mod et overskud på 544.293 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 4.642.715 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.	2025	2024
	Bruttofortjeneste	2.422.946	2.346.520
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-1.281.766	-1.455.519
	Resultat før finansielle poster	1.141.180	891.001
3	Finansielle indtægter	87.661	108.580
4	Finansielle omkostninger	-259.731	-296.280
	Resultat før skat	969.110	703.301
5	Skat af årets resultat	-213.227	-159.008
	Årets resultat	<u>755.883</u>	<u>544.293</u>

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overført resultat	<u>255.883</u>	<u>544.293</u>
	<u>755.883</u>	<u>544.293</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	5.925.016	7.134.227
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>431.859</u>	<u>0</u>
		<u>6.356.875</u>	<u>7.134.227</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.356.875</u>	<u>7.134.227</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.549.156</u>	<u>2.044.937</u>
		<u>1.549.156</u>	<u>2.044.937</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.695.251</u>	<u>1.949.614</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.244.407</u>	<u>3.994.551</u>
	AKTIVER I ALT	<u>11.601.282</u>	<u>11.128.778</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2025	2024
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Reserve for sikringstransaktioner	-85.193	-140.930
	Overført resultat	4.177.908	3.922.025
	Foreslået udbytte	500.000	0
	Egenkapital i alt	4.642.715	3.831.095
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	546.456	746.601
	Hensatte forpligtelser i alt	546.456	746.601
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.980.667	5.408.972
		<u>4.980.667</u>	<u>5.408.972</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	426.584	398.956
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.249	20.999
	Gæld til tilknyttede virksomheder	415.208	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	429.093	403.115
	Anden gæld	138.310	319.040
		<u>1.431.444</u>	<u>1.142.110</u>
	Gældsforpligtelser i alt	6.412.111	6.551.082
	PASSIVER I ALT	11.601.282	11.128.778

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 6 Dagsværdioplysninger
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve sikringstransakti</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	-104.672	3.377.732	0	3.323.060
Overført via resultatdisponering	0	0	544.293	0	544.293
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-46.485	0	0	-46.485
Skat af egenkapitaltransaktioner	0	10.227	0	0	10.227
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	-140.930	3.922.025	0	3.831.095
Overført via resultatdisponering	0	0	255.883	500.000	755.883
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	71.458	0	0	71.458
Skat af egenkapitaltransaktioner	0	-15.721	0	0	-15.721
Egenkapital 31. december 2025	50.000	-85.193	4.177.908	500.000	4.642.715

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rosdahl Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder 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:

Materielle anlægsaktiver under udførelse	0 år
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

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 nettosalgpris 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

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.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 gælds metode 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

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

kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antal ansatte		
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	87.661	105.895
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>2.685</u>
	<u>87.661</u>	<u>108.580</u>

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	12.093	0
Andre finansielle omkostninger	<u>247.638</u>	<u>296.280</u>
	<u>259.731</u>	<u>296.280</u>

Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	413.372	413.342
Årets regulering af udskudt skat	<u>-200.145</u>	<u>-254.334</u>
	<u>213.227</u>	<u>159.008</u>

Dagsværdioplysninger

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

kr.	Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi, ultimo	-109.222
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i reserve for sikringsinstrumenter	71.458
Dagsværdiniveau	2

Materielle anlægsaktiver

<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u>	<u>I alt</u>
----------------------------	---	--------------

kr.

Kostpris 1. januar 2025	40.635.803	0	40.635.803
Tilgange	<u>72.555</u>	<u>431.859</u>	<u>504.414</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>40.708.358</u>	<u>431.859</u>	<u>41.140.217</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	33.501.576	0	33.501.576
Afskrivninger	<u>1.281.766</u>	<u>0</u>	<u>1.281.766</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>34.783.342</u>	<u>0</u>	<u>34.783.342</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>5.925.016</u></u>	<u><u>431.859</u></u>	<u><u>6.356.875</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.407.251	426.584	4.980.667	3.292.072
	<u>5.407.251</u>	<u>426.584</u>	<u>4.980.667</u>	<u>3.292.072</u>

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.

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 for grunde og bygninger udgør 5.925 t.kr.

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

Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed

Evita Rosdahl Holding ApS

Hjemsted

Faaborg-Midtfyn Kommune