

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rosenlunden Ejendomme A/S

Adelgade 90

5400Bogense

CVR-nr.: 31081971

Hjemsted: Nordfyns

Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Jens Østerby, formand

Jacob Poul Christoffersen

Peter Frost Rasmussen

Niels Frost Rasmussen

Peter Dallerup

Direktion

Niels Frost Rasmussen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Rosenlunden Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 20.03.2026

Direktion

Niels Frost Rasmussen
adm. dir.

Bestyrelse

Jens Østerby
formand

Jacob Poul Christoffersen

Peter Frost Rasmussen

Niels Frost Rasmussen

Peter Dallerup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Rosenlunden Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rosenlunden Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover

udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Bogense, den 20.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, baseret på en beregning af værdien efter den afkastbaseret metode og en skønsmæssig vurdering af en diskonteringsrente. Da der ikke regelmæssigt er handler med selskabets ejendomme, er den skønsmæssig værdiansættelse forbundet med usikkerhed.

Selskabets ejendom er værdiansæt på baggrund af en fastsat nettolejberegning og en afkastsats, der henvises til note 3 for yderligere oplysninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.795.252	4.690.605
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		568.000	396.500
Af- og nedskrivninger		(26.390)	(39.890)
Driftsresultat		5.336.862	5.047.215
Andre finansielle indtægter		3.217	13.173
Andre finansielle omkostninger	1	(3.071.575)	(2.245.726)
Resultat før skat		2.268.504	2.814.662
Skat af årets resultat	2	(516.261)	(621.670)
Årets resultat		1.752.243	2.192.992
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.752.243	2.192.992
Resultatdisponering		1.752.243	2.192.992

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		127.521.000	126.953.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		41.403	67.793
Materielle aktiver	3	127.562.403	127.020.793
Anlægsaktiver		127.562.403	127.020.793
Andre tilgodehavender		340.449	167.123
Tilgodehavende skat		153.633	0
Tilgodehavender		494.082	167.123
Likvide beholdninger		657.443	377.451
Omsætningsaktiver		1.151.525	544.574
Aktiver		128.713.928	127.565.367

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		2.200.000	2.200.000
Overført overskud eller underskud		26.051.417	24.299.174
Egenkapital		28.251.417	26.499.174
Udskudt skat		4.724.588	4.284.379
Hensatte forpligtelser		4.724.588	4.284.379
Gæld til realkreditinstitutter		67.702.084	67.745.774
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		24.408.852	24.408.852
Langfristede gældsforpligtelser	4	92.110.936	92.154.626
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.114.000	2.204.263
Deposita		1.683.923	1.630.728
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		687.911	591.880
Skyldig skat		0	159.879
Anden gæld		141.153	40.438
Kortfristede gældsforpligtelser		3.626.987	4.627.188
Gældsforpligtelser		95.737.923	96.781.814
Passiver		128.713.928	127.565.367
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.200.000	24.299.174	26.499.174
Årets resultat	0	1.752.243	1.752.243
Egenkapital ultimo	2.200.000	26.051.417	28.251.417

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.790.679	2.195.186
Øvrige finansielle omkostninger	280.896	50.540
	3.071.575	2.245.726

2 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	59.367	379.879
Ændring af udskudt skat	440.209	238.983
Regulering vedrørende tidligere år	16.685	2.808
	516.261	621.670

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	109.861.500	326.323
Kostpris ultimo	109.861.500	326.323
Af- og nedskrivninger primo	0	(258.530)
Årets afskrivninger	0	(26.390)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(284.920)

Dagsværdireguleringer primo	17.091.500	0
Årets dagsværdireguleringer	568.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	17.659.500	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	127.521.000	41.403

Selskabets investeringsejendomme er jf. anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er tale om investeringsejendomme til udlejning til beboelse, som består af 64 ejendomme beliggende i Bogense, det samlede beboelsesareal udgør 6.332 m².

Udover de opførte boligere består investeringsejendomme også af et ubenyttet grundstykke, hvor ledelsen vurderer, at de kan udnytte en del til opførelse ca. 13.000 m² bolig.

Grundlaget for beregning af dagsværdi udgør følgende:

Boligejendomme, grundlag for dagsværdi beregning udgør 5.369 t.kr. mod 5.289 t.kr. i 2024.

Grundstykke pris pr. m² udgør 2.300 kr. mod 2.300 pr. m² i 2024.

Den gennemsnitlige værdi pr. m² for boligejendomme udgør 15.417 t.kr. mod 15.327 kr i 2024.

Der er anvendt en gennemsnitlig forrentningsprocent på 5,50% i 2025 mod 5,45% i 2024.

Ved en forøgelse af afkastkravet med 0,25%, vil dagsværdien blive reduceret med 4.244 t.kr. og egenkapitalen reduceret med 3.311 t.kr.

Ved en formindskelse af afkastkravet med 0,25%, vil dagsværdien blive øget med 4.649 t.kr. og egenkapitaen øget med 3.626 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.114.000	2.204.263	67.702.084	64.258.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	24.408.852	24.408.852
	1.114.000	2.204.263	92.110.936	88.667.352

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse forfalder til afdrag i forbindelse med at der er likviditet tilstede til dette i selskabet.

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har en igangværende sag med SKAT vedrørende moms i forbindelse med byggeriet af selskabets ejendomme. Grundet sagens karakter er der et skønselement i forhold til eventuel yderligere tab. Selskabet har indregnet omkostninger forbundet med sagen og forventer ikke at sagen medfører yderligere tab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse er afgivet ejerpantebrev i selskabets grunde og bygninger på 17 mio. kr. Den bogførte værdi herfra udgør pr. 31.12.2025 127.521 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 69.051 tkr. er afgivet pant i selskabets ejendomme. Bogført værdi heraf udgør pr. 31.12.2025 127.521 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med selskabets pengeinstitut er der indlagt ejerpantebrev 2.363 t.kr. med sikkerhed i selskabets ejendomme og grunde med bogført værdi pr. 31.12.2025 på 127.521 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning af fast ejendom. Der er foretaget periodisering af leje indtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger samt fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

