

# Ejendomsselskabet Rosensgade 16 ApS

Rosensgade 16, 8000 Aarhus C

**Årsrapport for  
27. november 2024 - 31. december 2025**

CVR-nr. 45 23 73 03

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 17/03/2026

**Bente Bødker Jensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 27. november 2024 - 31. december 2025	4
Balance 31. december 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 27. november 2024 - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Rosengade 16 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 17. marts 2026

### Direktion

**Bente Bødker Jensen**  
Adm. direktør

**Lene Veile Holmgaard**  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Rosensgade 16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rosensgade 16 ApS for regnskabsåret 27. november 2024 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Aarhus C, den 17. marts 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Henrik Berring Rasmussen**

statsautoriseret revisor

mne34157

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Rosengade 16 ApS  
Rosengade 16  
8000 Aarhus C  
CVR-nr: 45 23 73 03  
Regnskabsperiode: 27. november 2024 - 31. december 2025  
Stiftet: 27. november 2024  
Regnskabsår: 1. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Direktion**

Bente Bødker Jensen  
Lene Veile Holmgaard

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 27. november 2024 - 31. december 2025

(DKK)	Note	2024/25
		13 måneder
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>381.162</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-21.585
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>359.577</b>
Finansielle omkostninger	3	-268.652
<b>Resultat før skat</b>		<b>90.925</b>
Skat af årets resultat	4	-21.251
<b>Årets resultat</b>		<b>69.674</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
(DKK)		2024/25
		13 måneder
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		69.674
		<b>69.674</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25
Grunde og bygninger		5.632.790
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>5.632.790</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.632.790</b>
Udskudt skatteaktiv		4.084
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.084</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>52.795</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>56.879</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.689.669</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		69.674
<b>Egenkapital</b>		<b>109.674</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.476.527
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.476.527</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	154.510
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.813.623
Selskabsskat		25.335
Deposita		100.000
Anden gæld		10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.103.468</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.579.995</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.689.669</b>
Væsentligste aktiviteter	1	
Medarbejderforhold	2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	
Anvendt regnskabspraksis	8	

## Egenkapitalopgørelse

<b>(DKK)</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	69.674	69.674
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>69.674</b>	<b>109.674</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

### 2. Medarbejderforhold

	<b>2024/25</b>
	13 måneder
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0

### 3. Finansielle omkostninger

<b>(DKK)</b>	<b>2024/25</b>
	13 måneder
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	96.199
Andre finansielle omkostninger	172.453
	<b>268.652</b>

### 4. Skat af årets resultat

<b>(DKK)</b>	<b>2024/25</b>
	13 måneder
Årets aktuelle skat	25.335
Årets udskudte skat	-4.084
	<b>21.251</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger
Kostpris 27. november	0
Tilgang i årets løb	5.654.375
Kostpris 31. december	5.654.375
Ned- og afskrivninger 27. november	0
Årets afskrivninger	21.585
Ned- og afskrivninger 31. december	21.585
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.632.790</b>
Afskrives over	50 år

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2024/25
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	2.902.104
Mellem 1 og 5 år	574.423
Langfristet del	3.476.527
Inden for 1 år	154.510
	<b>3.631.037</b>

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>	
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:	
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.850, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	5.632.790

## Noter til årsregnskabet

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Optikerne Rosengade Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosengade 16 ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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.

#### Resultatopgørelse

##### Lejeindtægter

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

##### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

##### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

##### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med Optikerne Rosensgade Holding ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grund	0 år
Bygninger	50 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Grund	80%
Bygninger	80%

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.