

# Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S

Sortedam Dossering 25, 4. tv, 2200 København N

CVR-nr. 42 23 79 73

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2026.

---

John Bødker  
Dirigent

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 27. maj 2026

### Direktion

John Bødker

Niels Lorentz Nielsen

### Bestyrelse

John Bødker

Niels Lorentz Nielsen

Niels Jul Jakobsen

**Til kapitalejerne i Ejendomsudviklingsselskabet Rødovre K/S****Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsudviklingsselskabet Rødovre K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorerers 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 revisoreres 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 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 virksomheden, 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 årsregnskabsloven.

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

Hadsund, den 27. maj 2026

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Michael Carstens

statsautoriseret revisor  
mne34300

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S Sortedam Dossering 25, 4. tv 2200 København N
	CVR-nr.: 42 23 79 73
	Stiftet: 17. marts 2021
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Bestyrelse</b>	John Bødker Niels Lorentz Nielsen Niels Jul Jakobsen
<b>Direktion</b>	John Bødker Niels Lorentz Nielsen
<b>Komplementar</b>	Komplementaranpartsselskabet Rødovre
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Aalborgvej 51 9560 Hadsund
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S, Skelagervej 15, 9000 Aalborg

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at købe og udvikle byggegrunde.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -146 t.kr. mod -547 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 32.595 t.kr. mod 1.914 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-146.036</b>	<b>-547</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	37.667.809	5.961
1 Personaleomkostninger	<u>-2.098.597</u>	<u>-985</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>35.423.176</b>	<b>4.429</b>
Andre finansielle indtægter	2.085	4
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.830.388</u>	<u>-2.519</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>32.594.873</b>	<b>1.914</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>32.594.873</u></b>	<b><u>1.914</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>32.594.873</u>	<u>1.914</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>32.594.873</u></b>	<b><u>1.914</u></b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	191.000.000	83.302
Materielle anlægsaktiver i alt	191.000.000	83.302
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>191.000.000</b>	<b>83.302</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	3.883.734	8.108
Periodeafgrænsningsposter	98.528	207
Tilgodehavender i alt	3.982.262	8.315
Likvide beholdninger	59.709	62
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.041.971</b>	<b>8.377</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>195.041.971</b>	<b>91.679</b>

## Balance 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	100.000	100
Overført resultat	<u>68.671.795</u>	<u>36.077</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>68.771.795</u></b>	<b><u>36.177</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	67.079.978	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	809.907	837
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	58.213.183	54.575
Anden gæld	<u>167.108</u>	<u>90</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>126.270.176</u>	<u>55.502</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>126.270.176</u></b>	<b><u>55.502</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>195.041.971</u></b>	<b><u>91.679</u></b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital t.kr.</b>	<b>Overført resultat t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2025	100	36.077	36.177
Årets overførte overskud eller underskud	0	32.595	32.595
	<b>100</b>	<b>68.672</b>	<b>68.772</b>

---

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.535.333	739
Pensioner	548.715	243
Andre omkostninger til social sikring	<u>14.549</u>	<u>3</u>
	<b><u>2.098.597</u></b>	<b><u>985</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.830.388</u>	<u>2.519</u>
	<b><u>2.830.388</u></b>	<b><u>2.519</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	41.364.857	45.869
Tilgang i årets løb	70.029.552	13.745
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-18.250</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>111.394.409</u></b>	<b><u>41.364</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	41.937.782	35.977
Årets regulering til dagsværdi	<u>37.667.809</u>	<u>5.961</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>79.605.591</u></b>	<b><u>41.938</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>191.000.000</u></b>	<b><u>83.302</u></b>

Virksomhedens investeringsejendomme består af en projektejendom under opførelse. Ved vurdering af dagsværdi er der taget hensyn til færdiggørelsesgraden af projektets opførelse herunder indregnet risiko i dagsværdiberegningen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

**3. Investeringsejendomme (fortsat)**

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	4
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (år)	0

**4. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapitalen er sammensat af 100.000 anparter á 1 kr. og multipla heraf

**5. Oplysninger om dagsværdi**

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december	<u>191.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>37.667.809</u>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 120.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

**7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Ingen.

Årsrapporten for Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

**Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

**Resultatopgørelsen****Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration mv.

**Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

**Skat af årets resultat**

Kommanditselskabet er skattetransparent, der udgiftsføres således ikke skat af årets resultat. Årets resultat medregnes hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens regler herfor.

Der afsættes ligeledes ikke udskudt skat i balancen, idet den udskudte skat, der fremkommer som forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver på balancetidspunktet, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

**Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og ledelsen samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.