

Rossen Ejendomme ApS

**Frejasvej 5
8722 Hedensted**

CVR-nr. 27 77 87 04

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2024 til 30. september 2025
(21. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18. marts 2026

Jesper Koudal Rossen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	10
Balance pr. 30. september 2025	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Rossen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 18. marts 2026

Direktion

Jesper Koudal Rossen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Rossen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Rossen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bramming, den 18. marts 2026

VENDELBO
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 10 11 08 07

Esbern Vendelbo Andersen
statsautoriseret revisor
mne8900

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rossen Ejendomme ApS
Frejasvej 5
8722 Hedensted

CVR-nr.: 27778704

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Stiftet: 8. april 2004

Regnskabsår: 21. regnskabsår

Regnskabsklasse Regnskabsklasse B

Hjemsted: Hedensted

Direktion

Jesper Koudal Rossen, direktør

Revisor

VENDELBO
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 10110807
Industrivej 24
6740 Bramming

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom, udlejning af fast ejendom og driftsmateriel, samt anden virksomhed i forbindelse hermed efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 95.419, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 593.300.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rossen Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der primært består af lejeindtægter, måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Ejendomme

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden. Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 25-50 år

Restværdi: 0-50%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af tilgodehavender i associerede virksomheder og kontraktlige aktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Finansielle aktiver med et fast udløbstidspunkt, som ledelsen forventer at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris, og nedskrives til en lavere genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		956.755	827.728
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		956.755	827.728
Af- og nedskrivninger		-427.678	-383.942
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-89.030</u>
Resultat før finansielle poster		529.077	354.756
Finansielle indtægter	2	278.390	151.008
Finansielle omkostninger	3	<u>-685.037</u>	<u>-947.889</u>
Resultat før skat		122.430	-442.125
Skat af årets resultat	4	<u>-27.011</u>	<u>113.385</u>
Årets resultat		<u>95.419</u>	<u>-328.740</u>
Overført resultat		<u>95.419</u>	<u>-328.740</u>
		<u>95.419</u>	<u>-328.740</u>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	23.561.295	12.100.760
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>267.662</u>	<u>297.680</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>23.828.957</u>	<u>12.398.440</u>
Tilgodehavender i associerede virksomheder	6	7.861.833	2.935.506
Kontraktlige aktiver	6	<u>3.173.423</u>	<u>1.298.166</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>11.035.256</u>	<u>4.233.672</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>34.864.213</u>	<u>16.632.112</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		789.390	751.406
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	56.250
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>99.514</u>
Tilgodehavender		<u>789.390</u>	<u>907.170</u>
Likvide beholdninger		<u>187.236</u>	<u>912.553</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>976.626</u>	<u>1.819.723</u>
Aktiver i alt		<u>35.840.839</u>	<u>18.451.835</u>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>468.300</u>	<u>372.880</u>
Egenkapital		<u>593.300</u>	<u>497.880</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>120.540</u>	<u>139.685</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>120.540</u>	<u>139.685</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.143	28.498
Gæld til tilknyttede virksomheder		34.900.436	16.482.534
Selskabsskat		46.156	0
Anden gæld		<u>155.264</u>	<u>1.303.238</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>35.126.999</u>	<u>17.814.270</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>35.126.999</u>	<u>17.814.270</u>
Passiver i alt		<u>35.840.839</u>	<u>18.451.835</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	372.881	497.881
Årets resultat	<u>0</u>	<u>95.419</u>	<u>95.419</u>
Egenkapital 30. september 2025	<u>125.000</u>	<u>468.300</u>	<u>593.300</u>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	701.620	826.620
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-328.740</u>	<u>-328.740</u>
Egenkapital 30. september 2024	<u>125.000</u>	<u>372.880</u>	<u>497.880</u>

Noter

	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	232.751	148.345
Andre finansielle indtægter	<u>45.639</u>	<u>2.663</u>
	<u>278.390</u>	<u>151.008</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	677.721	724.281
Andre finansielle omkostninger	<u>7.316</u>	<u>223.608</u>
	<u>685.037</u>	<u>947.889</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-19.145	-19.525
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	5.654
Sambeskatningsbidrag	<u>46.156</u>	<u>-99.514</u>
	<u>27.011</u>	<u>-113.385</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2024	14.827.964	300.182
Tilgang i årets løb	<u>11.858.194</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>26.686.158</u>	<u>300.182</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	2.727.203	2.502
Årets afskrivninger	<u>397.660</u>	<u>30.018</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	<u>3.124.863</u>	<u>32.520</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u><u>23.561.295</u></u>	<u><u>267.662</u></u>

