

# Rosenfeldt Ejendomme ApS

Hovedvejen 62

5500 Middelfart

CVR-nr. 39101076

## Årsrapport 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. november 2025

---

Vibeke Jørgensen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Rosenfeldt Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 for Rosenfeldt Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 23. oktober 2025

### **Direktion**

Per Rosenfeldt Jørgensen  
Direktør

## **Rosenfeldt Ejendomme ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i Rosenfeldt Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosenfeldt Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Bogense, den 23. oktober 2025

**Kreston JC**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 27619096

Jan Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
mne26733

## Rosenfeldt Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Rosenfeldt Ejendomme ApS Hovedvejen 62 5500Middelfart
CVR-nr.	39101076
Stiftelsesdato	21. november 2017
Hjemsted	Middelfart
Regnskabsår	1. juni 2024 - 31. maj 2025
<b>Direktion</b>	Per Rosenfeldt Jørgensen
<b>Revisor</b>	Kreston JC Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vestre Engvej 3 5400Bogense
CVR-nr.	27619096

**Ledelsesberetning**

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af ejendomme.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 udviser et resultat på kr. 17.434, og selskabets balance pr. 31. maj 2025 udviser en balancesum på kr. 3.138.644, og en egenkapital på kr. -253.049.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**Anvendt regnskabspraksis**

**Generelt**

Årsrapporten for Rosenfeldt Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

**Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Rosenfeldt Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

##### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendomme.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

##### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	60-70%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

##### 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 gæld og transaktioner i fremmed valuta.

##### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Rosenfeldt Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	60-70%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

## **Rosenfeldt Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Andre tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger, hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### **Hensatte forpligtelser**

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

##### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

##### **Gældsforpligtelser**

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## **Rosenfeldt Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Rosenfeldt Ejendomme ApS****Resultatopgørelse**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>169.514</b>	<b>84.196</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-20.792	-8.499
<b>Driftsresultat</b>		<b>148.722</b>	<b>75.697</b>
Andre finansielle indtægter		109	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-12.220	-11.261
Andre finansielle omkostninger		-114.260	-43.933
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.351</b>	<b>20.503</b>
Skat af årets resultat	2	-4.917	-4.510
<b>Årets resultat</b>		<b>17.434</b>	<b>15.993</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		17.434	15.993
<b>Resultatdisponering</b>		<b>17.434</b>	<b>15.993</b>

**Rosenfeldt Ejendomme ApS****Balance 31. maj 2025**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	3.010.309	3.011.351
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.010.309</u>	<u>3.011.351</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>3.010.309</u>	<u>3.011.351</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	14.511
Udsudte skatteaktiver		8.644	1.870
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	3.596
Andre tilgodehavender		0	17.919
<b>Tilgodehavender</b>		<u>8.644</u>	<u>37.896</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>119.691</u>	<u>40.297</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>128.335</u>	<u>78.193</u>
<b>Aktiver</b>		<u>3.138.644</u>	<u>3.089.544</u>

**Rosenfeldt Ejendomme ApS****Balance 31. maj 2025**

	<b>Note</b>	<b>2025 kr.</b>	<b>2024 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-303.049	-320.483
<b>Egenkapital</b>		<b>-253.049</b>	<b>-270.483</b>
Gæld til realkreditinstitutter		858.080	932.049
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		11.691	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.050.778	1.991.046
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>2.920.549</b>	<b>2.923.095</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		72.000	72.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		323.410	288.352
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	6.380
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		25.000	34.324
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		50.734	35.876
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>471.144</b>	<b>436.932</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.391.693</b>	<b>3.360.027</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.138.644</b>	<b>3.089.544</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Rosenfeldt Ejendomme ApS

### Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2024	50.000	-320.483	-270.483
Årets resultat	<u>0</u>	<u>17.434</u>	<u>17.434</u>
<b>Egenkapital 31. maj 2025</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-303.049</u></b>	<b><u>-253.049</u></b>

Selskabskapitalen består af 50 anparater á nominelt 1.000 kr.

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Noter

	2024/25	2023/24
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

	2024/25	2023/24
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	11.691	6.380
Regulering udskudt skat	<u>-6.774</u>	<u>-1.870</u>
	<b>4.917</b>	<b>4.510</b>

<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	3.019.850	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	19.750	3.019.850
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.039.600</b>	<b>3.019.850</b>

Af- og nedskrivninger primo	-8.499	0
Årets afskrivninger	<u>-20.792</u>	<u>-8.499</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-29.291</b>	<b>-8.499</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.010.309</b>	<b>3.011.351</b>
-------------------------------------	------------------	------------------

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	858.080	72.000	500.050
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	11.691	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>2.050.778</u>	<u>0</u>	<u>2.050.778</u>
	<b>2.920.549</b>	<b>72.000</b>	<b>2.550.828</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Rosenfeldt Middelfart Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er tinglyst gæld i realkreditinstitut med oprindelig hovedstol nominel gæld på 2.078 TDKK i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 3.010 TDKK.