

## Rodstenshus ApS

C/O Jacob Christensen, Krag's Mark 20 Snærild, 8300 Odder

### Årsrapport for 2024

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2025

---

Jacob Sylvest Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	8
Balance pr. 31. december 2024	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Rodstenshus 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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Odde, den 3. marts 2025

### Direktion

Jacob Sylvest Christensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Rodstenshus ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Rodstenshus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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.

Odder, den 3. marts 2025

**christensen & kjær**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 28 32 01 24

Henrik Rysgaard Christensen  
Statsautoriseret revisor  
mne26692

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Rodstenshus ApS  
C/O Jacob Christensen  
Krag's Mark 20 Snærild  
8300 Odder

CVR-nr.: 42 49 98 97

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 1. januar 2021

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Odder

### Direktion

Jacob Sylvest Christensen, direktør

### Revisor

christensen & kjær  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rosengade 4  
8300 Odder

### Pengeinstitut

Jyske Bank A/S  
Søndergade 42  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at beskæftige sig med udlejning af boliger og fast ejendom, investering i ejendomme, investering i værdipapirer samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 577.928, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 2.364.458.

### 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 Rodstenshus ApS for 2024 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 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

Omsætningen vedrører lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indtægtsføres for perioden som vedrører regnskabsåret.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger vedrørende ejendommen samt omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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 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.

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
Øvrige bygninger	50-100 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.009.268</b>	<b>1.069.183</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-131.851</u>	<u>-131.851</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>877.417</b>	<b>937.332</b>
Finansielle indtægter		917	0
Finansielle omkostninger		<u>-136.035</u>	<u>-149.156</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>742.299</b>	<b>788.176</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-164.371</u>	<u>-174.848</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>577.928</u></b>	<b><u>613.328</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>577.928</u>	<u>613.328</u>
		<b><u>577.928</u></b>	<b><u>613.328</u></b>

**Balance pr. 31. december 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	9.026.028	9.157.879
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>9.026.028</u>	<u>9.157.879</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>9.026.028</u>	<u>9.157.879</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.078
Andre tilgodehavender		597	281
<b>Tilgodehavender</b>		<u>597</u>	<u>6.359</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>496.218</u>	<u>196.989</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>496.815</u>	<u>203.348</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>9.522.843</u>	<u>9.361.227</u>

**Balance pr. 31. december 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>2.324.458</u>	<u>1.746.530</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.364.458</u></b>	<b><u>1.786.530</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>47.118</u>	<u>35.361</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>47.118</u></b>	<b><u>35.361</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.355.218	6.723.170
Periodeafgrænsningsposter		59.282	75.333
Deposita		<u>116.364</u>	<u>133.512</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>6.530.864</u></b>	<b><u>6.932.015</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	371.211	367.919
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Selskabsskat		82.614	99.174
Anden gæld		97.597	114.275
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.981</u>	<u>10.953</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>580.403</u></b>	<b><u>607.321</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.111.267</u></b>	<b><u>7.539.336</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.522.843</u></b>	<b><u>9.361.227</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedska- pital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	1.746.530	1.786.530
Årets resultat	0	577.928	577.928
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>2.324.458</b>	<b>2.364.458</b>

	Virksomhedska- pital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	1.133.202	1.173.202
Årets resultat	0	613.328	613.328
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>1.746.530</b>	<b>1.786.530</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	152.614	163.174
Årets udskudte skat	<u>11.757</u>	<u>11.674</u>
	<b><u>164.371</u></b>	<b><u>174.848</u></b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2024	<u>9.553.433</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>9.553.433</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	395.554
Årets afskrivninger	<u>131.851</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>527.405</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>9.026.028</u></b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2024	31. december 2024	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.091.089	6.726.429	371.211	4.896.254
Periodeafgrænsningsposter	75.333	59.282	0	59.282
Deposita	<u>133.512</u>	<u>116.364</u>	<u>0</u>	<u>116.364</u>
	<b><u>7.299.934</u></b>	<b><u>6.902.075</u></b>	<b><u>371.211</u></b>	<b><u>5.071.900</u></b>

## Noter

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 6.726.429 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 9.026.028.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 500.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets egen besiddelse.