

Rodstenshus ApS

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

Årsrapport for 2025

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2026

Jacob Sylvest Christensen
dirigent

CVR-nr. 42 49 98 97

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance pr. 31. december 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Odder, den 28. januar 2026

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 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, 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 revisoreres 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 28. januar 2026

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 2025

Stiftet: 1. januar 2021

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Odder

Direktion

Jacob Sylvest Christensen, direktør

Revisor

christensen & kjær
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rosensgade 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 2025 udviser et overskud på kr. 610.492, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.974.949.

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 Rodstenschus ApS for 2025 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 2025 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

Personaleomkostninger

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

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. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

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 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.041.374	1.009.268
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.041.374	1.009.268
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-131.851</u>	<u>-131.851</u>
Resultat før finansielle poster		909.523	877.417
Finansielle indtægter		417	917
Finansielle omkostninger		<u>-126.117</u>	<u>-136.035</u>
Resultat før skat		783.823	742.299
Skat af årets resultat	2	<u>-173.331</u>	<u>-164.371</u>
Årets resultat		<u>610.492</u>	<u>577.928</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		317.600	0
Overført resultat		<u>292.892</u>	<u>577.928</u>
		<u>610.492</u>	<u>577.928</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>8.894.177</u>	<u>9.026.028</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.894.177</u>	<u>9.026.028</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.894.177</u>	<u>9.026.028</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.642</u>	<u>597</u>
Tilgodehavender		<u>2.642</u>	<u>597</u>
Likvide beholdninger		<u>800.863</u>	<u>496.218</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>803.505</u>	<u>496.815</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.697.682</u></u>	<u><u>9.522.843</u></u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		2.617.349	2.324.458
Foreslået udbytte for regnskabsåret		317.600	0
Egenkapital		<u>2.974.949</u>	<u>2.364.458</u>
Hensættelse til udskudt skat		59.343	47.118
Hensatte forpligtelser i alt		<u>59.343</u>	<u>47.118</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.983.980	6.355.218
Periodeafgrænsningsposter		51.409	59.282
Deposita		130.978	116.364
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>6.166.367</u>	<u>6.530.864</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	374.532	371.211
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Selskabsskat		7.763	82.614
Anden gæld		88.982	97.597
Periodeafgrænsningsposter		10.746	13.981
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>497.023</u>	<u>580.403</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.663.390</u>	<u>7.111.267</u>
Passiver i alt		<u>9.697.682</u>	<u>9.522.843</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	2.324.457	0	2.364.457
Årets resultat	0	292.892	317.600	610.492
Egenkapital 31. december 2025	40.000	2.617.349	317.600	2.974.949

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	1.746.530	1.786.530
Årets resultat	0	577.928	577.928
Egenkapital 31. december 2024	40.000	2.324.458	2.364.458

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	161.106	152.614
Årets udskudte skat	<u>12.225</u>	<u>11.757</u>
	<u>173.331</u>	<u>164.371</u>
3 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2025		<u>9.553.433</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>9.553.433</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		527.405
Årets afskrivninger		<u>131.851</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025		<u>659.256</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		<u>8.894.177</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2025</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.726.429	6.358.512	374.532	4.498.130
Periodeafgrænsningsposter	59.282	51.409	0	0
Deposita	116.364	130.978	0	0
	<u>6.902.075</u>	<u>6.540.899</u>	<u>374.532</u>	<u>4.498.130</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 6.358.512 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør kr. 8.894.177.

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

Noter