



**Din Revisor ApS**

Registreret revisionselskab

## **Rossau Ejendomme A/S**

**Debelvej 10  
6753 Agerbæk**

**CVR-nr. 36 01 62 21**

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 4. juni 2024

---

Lise Kirstine Møbjerg Rossau  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Rossau Ejendomme A/S.

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. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Varde, den 13. februar 2024

### **Direktion**

Lise Kirstine Møbjerg Rossau  
direktør

### **Bestyrelse**

Kristian Rossau  
formand

Lars Rossau

Jane Møller Rossau

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Rossau Ejendomme A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for Rossau Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Varde, den 13. februar 2024

Din Revisor Varde ApS  
Registreret revisionselskab  
CVR-nr. 35 40 73 59

Anders Bærentzen  
Registreret revisor  
mne34273

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Rossau Ejendomme A/S  
Debelvej 10  
6753 Agerbæk

CVR-nr.: 36 01 62 21

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Varde

### Bestyrelse

Kristian Rossau, formand  
Lars Rossau  
Jane Møller Rossau

### Direktion

Lise Kirstine Møbjerg Rossau, direktør

### Revisor

Din Revisor Varde ApS  
Registreret revisionselskab  
Jeppe Skovgaards Vej 40  
6800 Varde

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udleje fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>352.544</b>	<b>414.579</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-139.950</u>	<u>-139.950</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>212.594</b>	<b>274.629</b>
Finansielle indtægter		22	0
Finansielle omkostninger		<u>-210.618</u>	<u>-193.239</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.998</b>	<b>81.390</b>
Skat af årets resultat		<u>-2.461</u>	<u>-2.983</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-463</u></b>	<b><u>78.407</u></b>
Overført resultat		<u>-463</u>	<u>78.407</u>
		<b><u>-463</u></b>	<b><u>78.407</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>7.143.280</u>	<u>7.283.230</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.143.280</b></u>	<u><b>7.283.230</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.143.280</b></u>	<u><b>7.283.230</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>127.293</b></u>	<u><b>43.740</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>127.293</b></u>	<u><b>43.740</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.270.573</b></u></u>	<u><u><b>7.326.970</b></u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>1.992.989</u>	<u>1.993.452</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.492.989</u></b>	<b><u>2.493.452</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>209.080</u>	<u>206.619</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>209.080</u></b>	<b><u>206.619</u></b>
Banker		326.117	450.826
Gæld til realkreditinstitutter		757.702	887.596
Anden gæld		<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b><u>3.583.819</u></b>	<b><u>3.838.422</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	164.894	169.148
Leverandører af varer og tjenesteydelser		169.250	61.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	466.815
Anden gæld		<u>650.541</u>	<u>90.764</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>984.685</u></b>	<b><u>788.477</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.568.504</u></b>	<b><u>4.626.899</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.270.573</u></b>	<b><u>7.326.970</u></b>

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	DKK	DKK	DKK	DKK
Banker	485.826	361.117	35.000	238.826
Gæld til realkreditinstitutter	1.021.744	887.596	129.894	250.737
Anden gæld	2.500.000	2.500.000	0	2.500.000
	<b>4.007.570</b>	<b>3.748.713</b>	<b>164.894</b>	<b>2.989.563</b>

### 2 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 887, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 7.143.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 361, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 7.143.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rossau Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 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, produktionsanlæg og maskiner 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.

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	6 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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 gældsmetode 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 netrealisationsværdi.

### **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.

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.