

Rosdahl Ejendomme ApS

Nyborgvej 8 Sødinge, 5750 Ringe

CVR-nr. 44 63 83 71

Årsrapport 2023

(fra virksomhedens stiftelse 1. januar - 31. december 2023)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2024

Dirigent:

.....
Evita Rosdahl

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Rosdahl Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 1. maj 2024
Direktion:

.....
Evita Rosdahl
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Rosdahl Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rosdahl Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 revisorers 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 opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 1. maj 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kenneth Skov Hansen
statsaut. revisor
mne32748

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Rosdahl Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Nyborgvej 8 Sødinge, 5750 Ringe
CVR-nr.	44 63 83 71
Stiftet	5. februar 2024
Hjemstedskommune	Faaborg-Midtfyn
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2023
Direktion	Evita Rosdahl, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 441.303 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 3.323.060 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er stiftet i forbindelse med udspaltning af fabriksejendom fra JEROS A/S.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023
	Bruttofortjeneste	<u>2.202.039</u>
2	Personaleomkostninger	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-1.442.409</u>
	Resultat før finansielle poster	759.630
3	Finansielle indtægter	80.409
	Finansielle omkostninger	<u>-274.177</u>
	Resultat før skat	565.862
4	Skat af årets resultat	<u>-124.559</u>
	Årets resultat	<u>441.303</u>
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	<u>441.303</u>
		<u>441.303</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Balance

Note	kr.	<u>2023</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
6	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	8.589.746
		<u>8.589.746</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.589.746</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.296.762
		<u>2.296.762</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.296.762</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>10.886.508</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Balance

Note	kr.	2023
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Selskabskapital	50.000
	Reserve for sikringstransaktioner	-104.672
	Overført resultat	3.377.732
	Egenkapital i alt	<u>3.323.060</u>
	Hensatte forpligtelser	
	Udskudt skat	1.000.935
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.000.935</u>
	Gældsforpligtelser	
7	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	5.803.294
		<u>5.803.294</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	356.460
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000
	Skyldig selskabsskat	248.564
	Anden gæld	134.195
		<u>759.219</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.562.513</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>10.886.508</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Dagsværdioplysninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for sikringstransakti oner</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	0	0	0	0
Tilgang af koncernselskab ved spaltning	50.000	49.113	2.936.429	3.035.542
Overført via resultatdisponering	0	0	441.303	441.303
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-197.160	0	-197.160
Skat af egenkapitaltransaktioner	0	43.375	0	43.375
Egenkapital				
31. december 2023	50.000	-104.672	3.377.732	3.323.060

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rosdahl Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger Op til 50 år

Grunde afskrives ikke.

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 m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr. 2023

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	80.409
	<u>80.409</u>

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	291.939
Udskudt skat	-167.380
	<u>124.559</u>

5 Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

	<u>Afledte finansielle instrumenter</u>
kr.	
Dagsværdi, ultimo	-134.195
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i reserve for sikringsinstrumenter	-197.160
Dagsværdiniveau	2

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
kr.	
Tilgang ved spaltning	40.253.985
Tilgange	381.818
	<u>40.635.803</u>
Kostpris 31. december 2023	30.603.648
Akkumulerede ned- og afskrivninger af tilgange ved spaltning	1.442.409
	<u>32.046.057</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	8.589.746
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>8.589.746</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
kr.				
Gæld til realkreditinstitutter	6.159.754	356.460	5.803.294	4.356.652
	<u>6.159.754</u>	<u>356.460</u>	<u>5.803.294</u>	<u>4.356.652</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Noter

8 Afledte finansielle instrumenter

Virksomheden har indgået renteswap vedrørende gæld med betaling af en fast rente på og modtagelse af variabel rente. Rentewappen udløber d. 29. juni 2029.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Evita Rosdahl Holding ApS som administrationsselskab søsterselskabet JEROS A/S og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige pr. 31. december 2023 for grunde og bygninger udgør 8.590 t.kr.

Der er overfor kreditinstitutter givet pant i grunde og bygninger for 5.900 t.kr. til sikkerhed for søsterselskab.

11 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed

Evita Rosdahl Holding ApS

Hjemsted

Faaborg-Midtfyn Kommune

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Evita Rosdahl

Dirigent

På vegne af: Rosdahl Ejendomme ApS

Serienummer: bf78be32-6499-4b66-83f1-600eb371f633

IP: 102.22.xxx.xxx

2024-05-06 13:31:53 UTC



Evita Rosdahl

Direktion

På vegne af: Rosdahl Ejendomme ApS

Serienummer: bf78be32-6499-4b66-83f1-600eb371f633

IP: 102.22.xxx.xxx

2024-05-06 13:33:36 UTC



Kenneth Skov Hansen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: c4292833-2f2d-4ed9-b5c1-77b194ac5b80

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-06 14:17:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: VFNYC-MJ6O4-I4AS8-3BX1G-10Q6H-4OD7Q

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**