

RBS-Ejendomsselskab ApS

**Fyrrevænget 2
Appenæs
4700 Næstved**

CVR-nr. 44 71 51 12

**Årsrapport for 2025
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 10. marts 2026

Bo Sander Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10

Ledespåtegning

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 10. marts 2026

Direktion

Bo Sander Petersen

Rikke Nygaard Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i RBS-Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsrapporten for RBS-Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisors 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.

Næstved, den 10. marts 2026

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54

Stig Henriksen H.D.
Registreret revisor
mne17429

Selskabsoplysninger

Selskabet

RBS-Ejendomsselskab ApS
Fyrrevænget 2
Appenæs
4700 Næstved

CVR-nr.: 44715112

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 21. marts 2024

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Næstved

Direktion

Bo Sander Petersen
Rikke Nygaard Petersen

Revisor

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 36480254
Marskvej 27A
4700 Næstved

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RBS-Ejendomsselskab ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendom mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets 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.

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	40-50 år	30 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udskudt skat

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 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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter hensatte og periodiserede omkostninger, som afregnes i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		116.956	18.663
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-17.956</u>	<u>-13.467</u>
Resultat før finansielle poster		99.000	5.196
Finansielle omkostninger		<u>-123.580</u>	<u>-92.420</u>
Resultat før skat		-24.580	-87.224
Skat af årets resultat		<u>5.365</u>	<u>19.189</u>
Årets resultat		<u>-19.215</u>	<u>-68.035</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-19.215</u>	<u>-68.035</u>
		<u>-19.215</u>	<u>-68.035</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>1.997.497</u>	<u>2.015.453</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.997.497</u>	<u>2.015.453</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.997.497</u>	<u>2.015.453</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		92.250	5.104
Udskudt skatteaktiv		<u>24.554</u>	<u>19.189</u>
Tilgodehavender		<u>116.804</u>	<u>24.293</u>
Likvide beholdninger		<u>134.265</u>	<u>63.331</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>251.069</u>	<u>87.624</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.248.566</u></u>	<u><u>2.103.077</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>-87.250</u>	<u>-68.035</u>
Egenkapital		<u>-47.250</u>	<u>-28.035</u>
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>2.214.194</u>	<u>2.091.822</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>2.214.194</u>	<u>2.091.822</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	4.083
Anden gæld		67.622	21.207
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.000</u>	<u>14.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>81.622</u>	<u>39.290</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.295.816</u>	<u>2.131.112</u>
Passiver i alt		<u><u>2.248.566</u></u>	<u><u>2.103.077</u></u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2025</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>2.091.822</u>	<u>2.214.194</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.091.822</u>	<u>2.214.194</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

3 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at investere i fast ejendom med henblik på udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

4 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Som det fremgår af balancen er mere end 50% af selskabets kapital tabt, hvorved selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabsdeltager, der har tilgodehavende i selskabet, tilbagetræder til fordel for kreditorerne, hvorved selskabets kapital reelt, men ikke formelt, er tilstede.

5 Andre forpligtelser

Der er ingen andre forpligtelser på balancedagen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser på balancedagen.