

**Ejendomsselskabet Roskildevej 24,  
Havdrup ApS**  
Roskildevej 24, 4622 Havdrup

CVR-nr. 44 70 23 63

**Årsrapport**

**15. marts 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. januar 2026.

---

Søren Vittrup Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 15. marts - 30. juni 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 15. marts 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Roskildevej 24, Havdrup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. marts - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 20. januar 2026

### Direktion

Søren Vittrup Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Roskildevej 24, Havdrup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Roskildevej 24, Havdrup ApS for regnskabsåret 15. marts - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby Sj., den 20. januar 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### Martin Seidelin Haaning

statsautoriseret revisor  
mne32793

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Roskildevej 24, Havdrup ApS  
Roskildevej 24  
4622 Havdrup

CVR-nr.: 44 70 23 63  
Stiftet: 15. marts 2024  
Hjemsted: Solrød  
Regnskabsår: 15. marts 2024 - 30. juni 2025  
1. regnskabsår

**Direktion**

Søren Vittrup Pedersen

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Søndergade 7  
4130 Viby Sj.

**Modervirksomhed**

Investeringselskabet af 31. marts ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i køb, salg, udlejning, administration og investering i fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har som følge af årets underskud tabt egenkapitalen. Ledelsen forventer at overskud i de kommende regnskabsår vil genere positiv likviditet, hvormed kapitalgrundlaget forventes sikret. Moderselskabet støtter op om selskabet og vil tilføre likviditet i takt med behovet.

Der har ikke været øvrige væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiskeforhold. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Roskildevej 24, Havdrup ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Roskildevej 24, Havdrup ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Gæld til realkreditinstitut og pengeinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	15/3 2024 - 30/6 2025 <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>470.315</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-135.054</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>335.261</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.281
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-619.573</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-280.031</b>
Skat af årets resultat	<u>58.275</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-221.756</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	<u>-221.756</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-221.756</u></b>

**Balance**

---

**Aktiver**

<u>Note</u>	30/6 2025 <u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
Grunde og bygninger	<u>7.009.396</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.009.396</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.009.396</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Udskudte skatteaktiver	23.946
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>34.329</u>
Tilgodehavender i alt	<u>58.275</u>
Likvide beholdninger	<u>1.326</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>59.601</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.068.997</u></b>

**Balance****Passiver**

30/6 2025

Notekr.**Egenkapital**

Virksomhedskapital

40.000

Overført resultat

-221.756**Egenkapital i alt****-181.756****Gældsforpligtelser**

4 Gæld til pengeinstitutter

5.267.003

5 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

642.142

Langfristede gældsforpligtelser i alt

5.909.145

Kortfristet del af langfristet gæld

800.000

Leverandører af varer og tjenesteydelser

21.500

Gæld til tilknyttede virksomheder

286.980

Anden gæld

233.128

Kortfristede gældsforpligtelser i alt

1.341.608**Gældsforpligtelser i alt****7.250.753****Passiver i alt****7.068.997****1 Kapitalforhold****6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7 Eventualposter**

**Noter**

15/3 2024  
- 30/6 2025  
kr.

**1. Kapitalforhold**

Selskabet har som følge af årets underskud tabt egenkapitalen. Ledelsen forventer at overskud i de kommende regnskabsår vil genere positiv likviditet, hvormed kapitalgrundlaget forventes sikret. Moderselskabet støtter op om selskabet og vil tilføre likviditet i takt med behovet.

**2. Medarbejderforhold**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 0

**3. Øvrige finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger 619.573  
**619.573**

**4. Gæld til pengeinstitutter**

Gæld til pengeinstitutter i alt 6.067.003  
Heraf forfalder inden for 1 år -800.000  
**5.267.003**

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år 1.567.000

**5. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse**

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt 642.142  
Heraf forfalder inden for 1 år 0

**Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt 642.142**

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år 588.465

## Noter

---

### 6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 6.067 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 7.009 t.kr.

### 7. **Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Investeringselskabet af 31. marts ApS, CVR-nr. 36700823, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.