

---

# Ejendommen Niels Bohrs Vej 5, Vejle ApS

**CVR-nr.: 43130994**

Isabellahøj 6A  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**09/12/2025**

---

**Kim Nielsen**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendommen Niels Bohrs Vej 5, Vejle ApS Isabellahøj 6A 7100 Vejle
	CVR-nr.: 43130994 Regnskabsår: 01/10/2024 - 30/09/2025
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Danmark Frederiksgade 6 7800 Skive
<b>Revisor</b>	Revisionselskabet Anders Christian Mogensen Godkendt Revisionsanpartsselskab Vesterbrogade 14 8722 Hedensted DK Danmark CVR-nr.: 70969815 P-enhed: 1031817621

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendommen Niels Bohrs Vej 5, Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 09/12/2025

**Direktion**

Rikke Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendommen Niels Bohrs Vej 5, Vejle ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Niels Bohrs Vej 5, Vejle ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes

besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hedensted, den 09/12/2025

Revisionselskabet Anders Christian Mogensen Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 70969815

Anders Christian Worsøe Mogensen, mne1122  
Registreret Revisor

# Ledelsesberetning

## **Væsentlige aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af ejendommen Niels Bohrs Vej 5, 7100 Vejle.

## **Kapitalberedskab**

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens § 119.

Selskabet forventer at reetablere egenkapitalen via fremtidig indtjening.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Der er ikke ændret regnskabspraksis.

### **Nettoomsætningen**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter på anlægsaktiver.

Nettoomsætningen indregnes excl. moms og afgifter, omsætningen vises af konkurrencemæssige hensyn ikke jf. ÅRL §32.

**Bruttofortjeneste** opgøres som lejeindtægter minus omkostninger til ejendommens drift & afskrivninger.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendom**

**Op- og nedskrivninger** på anlægsaktiver er foretaget ud fra nedenstående satser, der ifølge ledelsens overbevisning udtrykker anlægsaktivernes værdi.

I 2022, der er anskaffelsesåret, er ejendommen værdi sat til kostprisen.

Ejendommen er en investeringsejendom, der pr. 30/9 2025 ikke færdigudviklet, hvorfor det stadig er kostprisen, der anvendes som værdiansættelse.

### **Finansielle indtægter**

Renteindtægter af mellemregninger i koncernen.

### **Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger til bank og mellemregninger i koncernen.

### **Periodiseringsposter**

Indtægter og udgifter er periodiseret til at omfatte regnskabsåret.

### **Skat**

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen bestående af selskabsskat samt udskudt skat af skattemæssige merafskrivninger.

Årets skat er beregnet med 22 % + eventuelt tillæg vedrørende skattebetalingen.

Selskabet er sambeskattet med RPN Holding ApS cvr. 38 31 59 86.

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendommen optages til kostpris, der reguleres til dagsværdi ultimo hvert år.

Dagsværdien 30/9 2025 fastsættes til kostprisen, idet ejendommen ikke er færdigudviklet.

### **Debitorer**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

**Andre tilgodehavender**

Mellemregninger i koncernen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, hvilket er lig nominel værdi.

Øvrig gæld måles til nominel værdi.

**Udskudt skat**

Udskudt skat måles til 22 % af de skattemæssige forskelsværdier målt overfor de bogførte værdier af anlægsaktiverne.

## Resultatopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>141.751</b>	<b>143.359</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>141.751</b>	<b>143.359</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		6.581	6.158
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-68.280	-56.822
Andre finansielle omkostninger		-142.657	-291.853
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-62.605</b>	<b>-199.158</b>
Skat af årets resultat		14.379	47.189
<b>Årets resultat</b>		<b>-48.226</b>	<b>-151.969</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-48.226	-151.969
<b>I alt</b>		<b>-48.226</b>	<b>-151.969</b>

## Balance 30. september 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		5.299.885	4.764.579
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>5.299.885</b>	<b>4.764.579</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.299.885</b>	<b>4.764.579</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.000	7.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		335.657	329.076
Tilgodehavende skat		63.796	76.127
Tilgodehavender moms og afgifter		67.299	0
Periodeafgrænsningsposter		12.919	11.025
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>486.671</b>	<b>423.228</b>
Likvide beholdninger		0	41.616
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>486.671</b>	<b>464.844</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.786.556</b>	<b>5.229.423</b>

## Balance 30. september 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		-302.795	-254.569
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-252.795</b>	<b>-204.569</b>
Hensættelse til udskudt skat		14.998	14.998
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>14.998</b>	<b>14.998</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.207.466	5.075.171
Deposita		73.500	28.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>5.280.966</b>	<b>5.103.671</b>
Gæld til banker		33.438	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.125	13.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.824	15.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		622.000	270.000
Skyldig moms og afgifter		0	16.698
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>743.387</b>	<b>315.323</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.024.353</b>	<b>5.418.994</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.786.556</b>	<b>5.229.423</b>

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	30/9 2025	30/9 2024
	kr.	kr.
Anskaffelsessum	5.299.885	4.764.579
Årets op/nedskrivning til dagsværdi	0	0
	<u>5.299.885</u>	<u>4.764.579</u>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af prioritetsgælden forfalder kr. 0 til betaling efter 5 år.

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har foretaget pantsætninger i form af tinglyst pant til Sparekassen Danmark i ejendommen på kr. 3.000.000, der også tjener til sikkerhed for kaution af mellemværender med koncernforbundne selskaber.

Til sikkerhed for selskabets engagement med Sparekassen Danmark er der afgivet:

- ejerpantebrev nom. 3.400.000 i ejendommen matr.nr. 85 BD, der også ligger til sikkerhed for koncernforbundne selskaber.

Kautionsforpligtelse overfor Sparekassen Danmark's engagement med øvrige koncernforbundne selskaber.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	0