

Ejendomsselskabet Røjvej P/S

CVR-nummer 45672557

Industrivej 5
6261 Bredebro

Årsrapport 2025

(Fra virksomhedens stiftelse 12. juni 2025 -
31. december 2025)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
d. 6. februar 2026.

Mads Thomsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 12. juni - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Røjvej P/S.

Årsrapporten er aflagt 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. juni - 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 6. februar 2026

Direktion:

Lasse Post Bertelsen

Bestyrelse:

Per Egebæk Have
formand

Søren Stier
næstformand

Lars Tveen

Tommy Thansky

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Røjvej P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Røjvej P/S for regnskabsåret 12. juni 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. juni 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring

3

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

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.

Sønderborg, den 6. februar 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Michael Anker
statsautoriseret revisor
mne32128

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Selskabet: Ejendomsselskabet Røjvej P/S
Industrivej 5
6261 Bredebro

CVR-nummer: 45672557
Regnskabsår: 12. juni - 31. december
Hjemstedskommune: Tønder

Bestyrelse: Per Egebæk Have, formand
Søren Stier, næstformand
Lars Tveen
Tommy Thansky

Direktion: Lasse Post Bertelsen

Revision: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Nørre Havnegade 43
6400 Sønderborg

KomplementarKompl.selskabet Røjvej ApS
Industrivej 5
6261 Bredebro

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er bortforpagtning af landbrugsjord samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabet er stiftet i juni 2025 og erhvervede i forlængelse heraf en landbrugsejendom på ca. 182 Ha. fra Schackenborg Fonden med overtagelse den 1. juli 2025.

Købet af landbrugsejendommen er sket med udgangspunkt i ejerkredsens opbakning til den strategiske retning i Schackenborg Fonden og giver samtidigt mulighed for at medvirke positivt til Den Grønne Trepert, hvor myndighederne arbejder med et lavbundsprojekt i Møgeltønder området, der potentielt omfatter en del af den købte landbrugsejendom.

Selskabet driver ikke selv landbrugsjorden, men har bortforpagtet den.

Regnskabet er selskabets første og omfatter kun 6 måneders bortforpagtning af jorden, mens der samtidigt har været en række omkostninger forbundet med selskabets etablering.

Resultatopgørelsen for 2025 udviser et resultat på 76 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 40.036 tkr.

Årets resultat anses for acceptabelt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der ville kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Røjvej P/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i danske kroner (tkr.)

Årsrapporten er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Indtægter fra bortforpagtning af landbrugsjord samt husleje, indregnes i nettoomsætning i takt med lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, ejendomme mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes aktuel eller udskudt skal i årsregnskabet.

Selskabets skattepligtige aktiviteter beskattes hos den enkelte kapitalejer.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet materielt aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	20 - 30 år
-----------	------------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt. Der afskrives ikke på grunde.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes forventet nettosalgspris for den samlede ejendom.

Tilgodehavender

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivning af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling.

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Passiver

Finansielle gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling, som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 12. juni - 31. december

tkr.

	Note	2025 (6 mdr)
Bruttofortjeneste		73
Personaleomkostninger	1	-60
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-30
Resultat af primær drift		-17
Finansielle indtægter		93
Årets resultat		76
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		76
Disponeret i alt		76

Balance pr. 31. december**Aktiver**

tkr.

	Note	<u>2025</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		<u>36.578</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>36.578</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>36.578</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender		41
Periodeafgrænsningsposter		<u>16</u>
Tilgodehavender i alt		<u>57</u>
Likvide beholdninger		<u>3.563</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.620</u>
Aktiver i alt		<u><u>40.198</u></u>

10

Balance pr. 31. december**Passiver**

tkr.

Note 2025**Egenkapital**

Selskabskapital 39.960

Overført resultat 76

Egenkapital i alt 40.036**Gældsforpligtelser****Kortfristede gældsforpligtelser**

Leverandører af varer og tjenesteydelser 67

Anden gæld 95

Kortfristede gældsforpligtelser i alt 162**Gældsforpligtelser i alt** 162**Passiver i alt** 40.198

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser 2

Egenkapitalopgørelse

tkr.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	39.960	0	39.960
Årets resultat	0	76	76
Egenkapital 31. december 2025	39.960	76	40.036

Noter

tkr.

Note

	<u>2025</u>
1 Personalemkostninger	
Gager og lønninger	<u>60</u>
Personalemkostninger i alt	<u>60</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>0</u>
2 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	

Andre forpligtelser og operationelle leasingforpligtelser

Virksomheden har indgået sædvanlige gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

