

Roarsvej 13, Herning ApS
Helgesvej 6, 7400 Herning

CVR-nr. 40 81 71 58

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2026

Anja Lautrup Bjerg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Roarsvej 13, Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. april 2026

Direktion

Hanne Søby Sørensen

Anja Lautrup Bjerg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Roarsvej 13, Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Roarsvej 13, Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Herning, den 16. april 2026

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor
mne33753

Selskabsoplysninger

Selskabet

Roarsvej 13, Herning ApS
Helgesvej 6
7400 Herning

CVR-nr.: 40 81 71 58
Stiftet: 26. september 2019
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
6. regnskabsår

Direktion

Hanne Søby Sørensen
Anja Lautrup Bjerg

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej Nord 15
7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af boligejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -10.049 kr. mod 57.068 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -63.554 kr. mod -881 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 63.554 kr., og selskabets har således ultimo regnskabsåret tabt mere end 50 procent af selskabskapitalen. Selskabet er finansieret af anpartshaverkredsen, og selskabets anpartshaver har tilkendegivet at ville støtte selskabet finansielt i fornødent omfang. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at anpartshaveren støtter selskabet finansielt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Roarsvej 13, Herning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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

Konvertible og udbyttegivende gældsbreve

Konvertible obligationer udstedes med en fast konverteringskurs og betragtes som sammensatte instrumenter bestående af en finansiel forpligtelse, der måles til amortiseret kostpris, og et egenkapitalinstrument i form af den indbyggede konverteringsret. På udstedelsesdatoen fastsættes dagsværdien af den finansielle forpligtelse ved anvendelse af en markedsrente for et tilsvarende ikke-konvertibelt gælds-brev. Forskellen mellem provenuet ved udstedelse af det konvertible gælds-brev og dagsværdien for den finansielle forpligtelse, svarende til den indbyggede option på at konvertere forpligtelsen til egenkapital, indregnes direkte på egenkapitalen. Værdien af den finansielle forpligtelse indregnes som langfristet gæld og måles efterfølgende til amortiseret kostpris. Ved forlængelse af konvertible obligationer foretages der en beregning til amortiseret kostpris i forhold til forlængelsen, en evt. forskel indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttotab	-10.049	57.068
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.149	-16.149
Andre finansielle indtægter	8	16
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-37.364</u>	<u>-37.394</u>
Resultat før skat	-63.554	3.541
4 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-4.422</u>
Årets resultat	<u>-63.554</u>	<u>-881</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-63.554</u>	<u>-881</u>
Disponeret i alt	<u>-63.554</u>	<u>-881</u>

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	<u>1.518.038</u>	<u>1.534.187</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.518.038</u>	<u>1.534.187</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.518.038</u>	<u>1.534.187</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>16.921</u>	<u>16.918</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>16.921</u>	<u>16.918</u>
Aktiver i alt	<u>1.534.959</u>	<u>1.551.105</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>-28.255</u>	<u>35.299</u>
Egenkapital i alt	<u>11.745</u>	<u>75.299</u>
 Gældsforpligtelser		
6 Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	<u>1.399.808</u>	<u>1.362.444</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.399.808</u>	<u>1.362.444</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Selskabsskat	422	2.422
Anden gæld	<u>112.984</u>	<u>100.940</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>123.406</u>	<u>113.362</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.523.214</u>	<u>1.475.806</u>
 Passiver i alt	<u>1.534.959</u>	<u>1.551.105</u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Medarbejderforhold
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	36.180	76.180
Årets overførte overskud eller underskud	0	-881	-881
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	35.299	75.299
Årets overførte overskud eller underskud	0	-63.554	-63.554
	40.000	-28.255	11.745

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 63.554 kr., og selskabet har således ultimo regnskabsåret tabt mere end 50 procent af selskabskapitalen. Selskabet er finansieret af anpartshaverkredsen, og selskabets anpartshaver har tilkendegivet at ville støtte selskabet finansielt i fornødent omfang. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at anpartshaveren støtter selskabet finansielt.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>37.364</u>	<u>37.394</u>
	<u>37.364</u>	<u>37.394</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>4.422</u>
	<u>0</u>	<u>4.422</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2025	<u>1.614.934</u>	<u>1.614.934</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>1.614.934</u>	<u>1.614.934</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-80.747	-64.598
Årets afskrivninger	<u>-16.149</u>	<u>-16.149</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>-96.896</u>	<u>-80.747</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>1.518.038</u>	<u>1.534.187</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
6. Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve i alt	<u>1.399.808</u>	<u>1.362.444</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.		
8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
Eventualaktiver		
Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på 14 t.kr.		