



Ejendomsselskabet Rørvangsvej 45 Holbæk ApS

Hjulmagervej 3D
4300 Holbæk

CVR.nr. 40 47 99 29

Årsrapport for året 2024/25

6. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den / 2025.

Dirigent
Torben Rasmussen

13039 / rph

medlem af FSR - danske revisorer

CVR.nr. 37 12 19 24

øernes revision
næstvedvej 2
4760 vordingborg
tlf. 5538 1234
fax 5534 0096
vor@oernes.dk
www.oernes.dk

This document has esignatur Agreement-ID: cfb75dn63110493494912

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	11
Balance pr. 30. juni	12-13
Noter	14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Rørvangsvej 45 Holbæk ApS Hjulgagervej 3D 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 40 47 99 29 Stiftet: 17. april 2019 Hjemsted: Holbæk Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Torben Rasmussen Emil Nielsen
Pengeinstitut	Danske Bank Ahlgade 28 4300 Holbæk
Revision	Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab Næstvedvej 2 4760 Vordingborg CVR nr 37 12 19 24 P-nr 10 20 78 52 72

This document has esignatur Agreement-ID: cfb75dn63110493494912

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2024/25 for Ejendomsselskabet Rørvangsvej 45 Holbæk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 10. september 2025

I direktionen

Torben Rasmussen

Emil Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rørvangsvej 45 Holbæk ApS.

Konklusion

Holbæk ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 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.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Vordingborg, den 10. september 2025

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Jesper Bo Winther
Statsautoriseret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer
mne26864

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er opførelse af bygninger og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold:

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 224.217.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat kr. -154.825.

Selskabet har tabt mere end 50% af kapitalen.

Ledelsen sikrer sig at der foretages det fornødne efter selskabslovens bestemmelser.

Selskabets finansielle grundlag er sikret ved støtte- og tilbagetrædelseserklæring fra en væsentlig kreditor, hvorefter kreditor vil sikre den nødvendige likviditet mindst frem til september 2026. På det grundlag aflægges årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rørvangsvej 45 Holbæk ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på leveringstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsomkostninger mv.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gæld.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

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

Småanskaffelser, som enkeltvist og akkumuleret er uvæsentlige, fradrages straks i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Finansielle gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Finansielle gældsforpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi (kurstab) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
BRUTTOFORTJENESTE	826.671	760.030
Dagsværdiregulering af ejendomme	-29.000	66.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	797.671	826.030
Andre finansielle indtægter	0	2.500
Andre finansielle omkostninger	-573.454	-596.473
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	224.217	232.057
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	224.217	232.057
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	224.217	232.057
	224.217	232.057

This document has esignatur Agreement-ID: cfb75dn63110493494912

Balance pr. 30. juni

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
2 Investeringsejendomme	13.237.000	13.266.000
Materielle anlægsaktiver i alt	13.237.000	13.266.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	13.237.000	13.266.000
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Andre tilgodehavender	4.836	4.380
Tilgodehavender i alt	4.836	4.380
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.836	4.380
AKTIVER I ALT	13.241.836	13.270.380

This document has esignatur Agreement-ID: cfb75dn63110493494912

Balance pr. 30. juni

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud	-354.825	-579.042
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>-154.825</u>	<u>-379.042</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	6.117.174	6.387.627
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	6.067.014	5.870.261
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.184.188</u>	<u>12.257.888</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	264.415	258.376
Kreditinstitutter i øvrigt	799.605	997.352
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	148.453	135.806
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.212.473</u>	<u>1.391.534</u>
3 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>13.396.661</u>	<u>13.649.422</u>
PASSIVER I ALT	<u>13.241.836</u>	<u>13.270.380</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualposter mv.		

This document has esignatur Agreement-ID: cfb75dn63110493494912

Noter

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1 Fremhævelse af forhold i regnskabet		
Oplysning om usikkerhed om going concern		
Selskabet har tabt mere end 50% af kapitalen. Ledelsen sikrer sig at der foretages det fornødne efter selskabslovens bestemmelser.		
 Selskabets finansielle grundlag er sikret ved støtte- og tilbagetrædelseserklæring fra en væsentlig kreditor, hvorefter kreditor vil sikre den nødvendige likviditet mindst frem til oktober 2026. På det grundlag aflægges årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.		
Personale		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
2 Investeringsejendomme		
Ved vurderingen af dagsværdien for erhvervsejendomme indgår følgende faktorer: Erhvervsejendommene består af 4 ejendomme, som er beliggende i Holbæk. Afkastkrav er fastsat til 7,1%. Investeringsejendomme er værdiansat ud fra den såkaldte "afkastbaserede" metode, hvorefter et normaliseret niveau for indtjening før renter kapitaliseres med ovennævnte afkastkrav. Der er ikke indarbejdet inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.		
 Følsomheds analyse, dagsværdi ved ændrede forudsætninger til afkastkrav:		
Afkastkrav + 0,5% point	<u>12.366.000</u>	
Afkastkrav - 0,5% point	<u>14.239.000</u>	
 Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør kr. 13.237.000. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. -29.000.		
3 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>10.643.597</u>	<u>12.735.844</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør	<u>6.381.589</u>	<u>6.646.003</u>
	<u>13.237.000</u>	<u>13.266.000</u>
Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør	<u>694.000</u>	<u>694.000</u>
Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør	<u>13.237.000</u>	<u>13.266.000</u>
5 Eventualposter mv.		
Der foreligger ingen eventualposter mv.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Torben Rasmussen

Navn returneret af MitId: Torben Rasmussen
Direktør og Dirigent
ID: e4771712-9f81-4670-9310-8f90fa27504b
IP-adresse: 89.239.229.122:60093:60093
Dato for underskrift: 19-11-2025 15:11:04 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Emil Nielsen

Navn returneret af MitId: Emil Nielsen
Direktør
ID: 54513b22-0335-4166-a7b1-defe87fcc60a
IP-adresse: 87.59.28.218:53858:53858
Dato for underskrift: 02-12-2025 11:55:09 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Jesper Bo Winther

Navn returneret af MitId: Jesper Bo Winther
Revisor
ID: 09d7498a-64ca-498f-b3da-af8a58cdf5f2
IP-adresse: 2.106.120.94:63812:63812
Dato for underskrift: 02-12-2025 14:58:31 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: cfb75dn631110493494912

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.