

## **Ejendomsselskabet Holmevej 22 ApS**

Taarbæk Strandvej 120B  
2930 Klampenborg

CVR-nr. 39473739

## **Årsrapport 2025**

1. januar 2025 - 31. december 2025

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling, den 1. maj 2026

---

Bjarke Herløv Salomonsen  
*Dirigent*

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Ejendomsselskabet Holmevej 22 ApS  
Taarbæk Strandvej 120B  
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 39473739

### Direktion

Bjarke Herløv Salomonsen

### Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Morten Ahrenst, Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -41.261 mod DKK 26.174 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 383.822.

Selskabets koncernforbundne selskab Salomonsen Holding ApS har afgivet juridisk gældende tilbagetrædelseserklæring frem til 31. december 2026.

Ledelsen anser resultatet som forventet.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Holmevej 22 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 21. april 2026

**I direktionen**

---

Bjarke Herløv Salomonsen  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Holmevej 22 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holmevej 22 ApS for regnskabsåret 1. januar 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 1. januar 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". 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 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.

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, fortsat

### 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.

Søborg, den 21. april 2026

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Morten Ahrenst  
Statsautoriseret revisor  
mne47780

## Anvendt regnskabspraksis

### Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. 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.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttotab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes produktionskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reduceret med forudbetalinger, og med tillæg af igangværende arbejder målt til salgsværdi. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsmarkedsomkostninger og administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

### Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

### Aktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	50%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Passiver

#### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Salomonsen Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>186.143</b>	<b>213.227</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-54.401	-54.401
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>131.742</b>	<b>158.826</b>
Finansielle indtægter		116	118.612
Finansielle omkostninger	2	-181.502	-242.273
<b>Resultat før skat</b>		<b>-49.644</b>	<b>35.165</b>
Skat af årets resultat	3	8.383	-8.991
<b>Årets resultat</b>		<b>-41.261</b>	<b>26.174</b>

## Resultatdisponering

	2025 DKK	2024 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført resultat	-41.261	26.174
<b>Årets resultat</b>	<b>-41.261</b>	<b>26.174</b>

## Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		5.085.683	5.140.084
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4,6	<u>5.085.683</u>	<u>5.140.084</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.085.683</u>	<u>5.140.084</u>
Udsudte skatteaktiver	3	77.970	66.002
<b>Tilgodehavender</b>		<u>77.970</u>	<u>66.002</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>103.841</u>	<u>163.696</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>181.811</u>	<u>229.698</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>5.267.494</u></u>	<u><u>5.369.782</u></u>

## Passiver

	<b>Note</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		333.822	375.083
<b>Egenkapital</b>		<b>383.822</b>	<b>425.083</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.713.524	2.836.804
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.829.133	1.737.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>4.542.657</b>	<b>4.574.004</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		125.000	124.971
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.194	64.258
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3	3.585	21.051
Anden gæld		168.236	160.415
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>341.015</b>	<b>370.695</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.883.672</b>	<b>4.944.699</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.267.494</b>	<b>5.369.782</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2024	50.000	348.909	398.909
Overført via resultatdisponeringen		26.174	26.174
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>375.083</b>	<b>425.083</b>
Overført via resultatdisponeringen		-41.261	-41.261
<b>Egenkapital pr. 31. december 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>333.822</b>	<b>383.822</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

### 2. Finansielle omkostninger

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	70.882	66.474
Øvrige finansielle omkostninger	110.620	175.799
<b>I alt</b>	<b><u>181.502</u></b>	<b><u>242.273</u></b>

### 3. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resul- tat</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2025	21.051	-66.002		
Betalt vedrørende tidligere år	-21.051			
Skat af årets resultat	3.585	-11.968	-8.383	8.991
<b>Skyldig pr. 31. december 2025</b>	<b><u>3.585</u></b>	<b><u>-77.970</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>-8.383</u></b>	<b><u>8.991</u></b>
<b>Som er indregnet således i balancen:</b>				
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	0	-77.970		
Kortfristede gældsforpligtelser	3.585			
<b>I alt</b>	<b><u>3.585</u></b>	<b><u>-77.970</u></b>		

## Noter, fortsat

### 4. Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>I alt</b>	<b>2024</b>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 01-01-2025	5.458.994	5.458.994	5.458.994
<b>Kostpris pr. 31-12-2025</b>	<b>5.458.994</b>	<b>5.458.994</b>	<b>5.458.994</b>
Af- og nedskrivninger pr. 01-01-2025	-318.910	-318.910	-264.509
Årets afskrivninger	-54.401	-54.401	-54.401
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31-12-2025</b>	<b>-373.311</b>	<b>-373.311</b>	<b>-318.910</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31-12-2025</b>	<b>5.085.683</b>	<b>5.085.683</b>	<b>5.140.084</b>

### 5. Langfristede forpligtelser

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	2.838.524	2.961.775
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.829.133	1.737.200
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.667.657</b>	<b>4.698.975</b>
Gæld til realkreditinstitutter	125.000	124.971
<b>Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)</b>	<b>125.000</b>	<b>124.971</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.274.837	2.378.014
<b>Gæld, der forfalder efter fem år</b>	<b>2.274.837</b>	<b>2.378.014</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<b>2025</b>	
	<b>Nominal værdi af sikker- hedsstillelsen/gæld</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikker- hed</b>
	DKK	DKK
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.	3.000.000	5.085.683

## Noter, fortsat

### 7. Eventualforpligtelser

Ejendomsselskabet Holmevej 22 ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.