



Hovedgaden 16 Borup ApS

Bjergvej 95
Kværkeby
4100 Ringsted

CVR-nr. 45 08 20 59

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2026

Peter Rudbæk
dirigent

Asnæs

Asnæs Centret 45, 4550 Asnæs
tlf. +45 59 65 20 00

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSR*

Holbæk

Tækkemandsvej 1, 4300 Holbæk
tlf. +45 59 43 93 43

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 17. september - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17. september 2024 - 31. december 2025 for Hovedgaden 16 Borup ApS.

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. september 2024 - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 23. april 2026

Direktion

Peter Rudbæk
direktør

Thomas Rudbæk
direktør

Line Joy Rudbæk
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Hovedgaden 16 Borup ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Hovedgaden 16 Borup ApS for regnskabsåret 17. september 2024 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 23. april 2026

Revida Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 87 94 84 12

Thomas Roland
Registreret revisor
mne35782

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hovedgaden 16 Borup ApS
Bjergvej 95
Kværkeby
4100 Ringsted

CVR-nr.: 45082059

Regnskabsperiode: 17. september 2024 - 31. december 2025

Hjemsted: Ringsted

Direktion

Peter Rudbæk, direktør
Thomas Rudbæk, direktør
Line Joy Rudbæk, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 2.882.525, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.922.525.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hovedgaden 16 Borup ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2024/25 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Omsætningen består af huslejeindtægter mv og indregnes som periodiseret leje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger, omkostninger til salg, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Ejendom

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en afkastbaseret beregning af dagsværdien. Der er taget højde for lejeudvikling, driftsomkostninger, vedligeholdelse, tomgang og administration mv. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat til 5,13, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien, herunder afkastprocente brugt ved værdiansættelsen af investeringsejendommen, er ligeledes sammenholdt med anerkendte valuarfirmaers markedsrapporter for den pågældende landsdel i Danmark.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder samt deposita, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

Gældsforpligtelser

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 kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 17. september - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.318.933
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>3.262.425</u>
Resultat før finansielle poster		4.581.358
Finansielle indtægter	2	1.809
Finansielle omkostninger		<u>-880.542</u>
Resultat før skat		3.702.625
Skat af årets resultat	3	<u>-820.100</u>
Årets resultat		<u>2.882.525</u>
Overført resultat		<u>2.882.525</u>
		<u>2.882.525</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	4	<u>23.353.162</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>23.353.162</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		56.809
Deposita		<u>825</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>57.634</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>23.410.796</u>
Andre tilgodehavender		35.234
Selskabsskat		100.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.027</u>
Tilgodehavender		<u>150.261</u>
Likvide beholdninger		<u>502.729</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>652.990</u>
Aktiver i alt		<u><u>24.063.786</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>2.882.525</u>
Egenkapital		<u>2.922.525</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>717.734</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>717.734</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>13.731.720</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>13.731.720</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.732
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.625
Skyldigt sambeskatningsbidrag		109.122
Anden gæld		5.859.967
Deposita		<u>682.361</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.691.807</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.423.527</u>
Passiver i alt		<u><u>24.063.786</u></u>
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 17. september 2024	40.000	0	40.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.882.525</u>	<u>2.882.525</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>40.000</u>	<u>2.882.525</u>	<u>2.922.525</u>

Noter

	<u>2024/25</u>
	kr.
1 Personaleomkostninger	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>1.809</u>
	<u>1.809</u>
3 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	102.366
Årets udskudte skat	<u>717.734</u>
	<u>820.100</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi	

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en lejemultipel på mellem 14 - 18.

Tomgangslejen er fastlagt til 3% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 1,5% og 2,5% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 7% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 2% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for ejendommen er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede lejeniveau. Afkastkravet for ejendommen er fastsat til 5,13%, hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området. Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejeniveau samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>-0,5</u>	<u>0,0</u>	<u>0,5</u>
Dagsværdi	<u>25.875.102</u>	<u>23.353.162</u>	<u>21.279.169</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.521.940</u>	<u>0</u>	<u>-2.073.993</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>17. september</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>2024</u>	<u>2025</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>13.731.720</u>	<u>0</u>	<u>13.731.720</u>
	<u>0</u>	<u>13.731.720</u>	<u>0</u>	<u>13.731.720</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Rudbk Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2025 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Koncernens samlede skyldige selskabsskat fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.930, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 23.353.