

Ejendomsselskabet Rørvangsvej 45 Holbæk ApS

c/o En Holbæk Holding ApS

Hjulgagervej 3 D

4300 Holbæk

CVR-nr. 40 47 99 29

Årsrapport for 2020/21

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. november 2021

Torben Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021 | 11 |
| Balance pr. 30. juni 2021 | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter til årsrapporten | 15 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet Rørvangsvej 45 Holbæk 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. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 30. november 2021

Direktion

Torben Rasmussen

Emil Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rørvangsvej 45 Holbæk ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rørvangsvej 45 Holbæk ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Taastrup, den 30. november 2021

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35467

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Rørvangsvej 45 Holbæk ApS
c/o En Holbæk Holding ApS
Hjulgagervej 3 D
4300 Holbæk

CVR-nr.: 40 47 99 29

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 17. april 2019

Hjemsted: Holbæk

Direktion Torben Rasmussen
Emil Nielsen

Revisor JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Kingosvej 3
2630 Taastrup

Pengeinstitut Danske Bank
Ahlgade 28
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af opførelse af bygninger og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020/21 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på kr. 162.036, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 188.894.

Selskabet har tabt egenkapitalen og selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver. Dette skyldtes at der er erhvervet en grund, som der skal bygges på, hvorfor der endnu ikke er indtægter i selskabet. Selskabets ejere indestår for betaling af selskabets gæld i takt med forfald. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen forventes helt eller delvist reetableret ved egenindtjening i de kommende år, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides i takt med finansieringsbehovet.

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 Ejendomsselskabet Rørvangsvej 45 Holbæk ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter på udlejede lejemål.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til grundens drift samt administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det bedste skøn på grundens dagsværdi er kostprisen, eftersom den er handlet i sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme vil fremover blive fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret 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.

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.

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 samt for betalte acontoskatter.

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021

| | Note | 2020/2021 kr. | 2019/2020 t.kr. |
|--|------|------------------|--------------------|
| Nettoomsætning | | 2.000 | 0 |
| Andre eksterne omkostninger | | -56.943 | -97 |
| Bruttoresultat | | -54.943 | -97 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | -54.943 | -97 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | -54.943 | -97 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -107.093 | -140 |
| Resultat før skat | | -162.036 | -237 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | -162.036 | -237 |
| Overført fra overkurs ved emission | | 0 | -10 |
| Overført resultat | | -162.036 | -227 |
| | | -162.036 | -237 |

Balance pr. 30. juni 2021

| | <u>Note</u> | <u>2020/2021</u> kr. | <u>2019/2020</u> t.kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|----------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | <u>3.377.760</u> | <u>3.378</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>3.377.760</u> | <u>3.378</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>3.377.760</u> | <u>3.378</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>3.377.760</u></u> | <u><u>3.378</u></u> |

Balance pr. 30. juni 2021

| | <u>Note</u> | <u>2020/2021</u> kr. | <u>2019/2020</u> t.kr. |
|--|-------------|-------------------------|---------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 200.000 | 200 |
| Overført resultat | | -388.894 | -227 |
| Egenkapital | | -188.894 | -27 |
| Banker | | 1.712.811 | 1.716 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 1.841.344 | 1.674 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 3.554.155 | 3.390 |
| Anden gæld | | 12.499 | 15 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 12.499 | 15 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 3.566.654 | 3.405 |
| Passiver i alt | | 3.377.760 | 3.378 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. juli 2020 | 200.000 | -226.858 | -26.858 |
| Årets resultat | 0 | -162.036 | -162.036 |
| Egenkapital 30. juni 2021 | 200.000 | -388.894 | -188.894 |

Noter til årsrapporten

| | 2020/2021 | 2019/2020 |
|---|----------------|------------------------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 | 0 |
| | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder | 47.608 | 46 |
| Andre finansielle omkostninger | 59.485 | 94 |
| | 107.093 | 140 |
| | | |
| 3 Aktiver der måles til dagsværdi | | <u>Investerings- ejendomme</u> |
| Kostpris 1. juli 2020 | | 3.377.760 |
| Tilgang i årets løb | | 0 |
| Afgang i årets løb | | 0 |
| Kostpris 30. juni 2021 | | 3.377.760 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021 | | 3.377.760 |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Det er ledelsens vurdering, at det bedste skøn på grundens dagsværdi er kostprisen, eftersom den er handlet i sidste regnskabsår.

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli 2020 | Gæld 30. juni 2021 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| Banker | 1.716 | 1.712.811 | 0 | 0 |
| Gæld til associerede virksomheder | 1.674 | 1.841.344 | 0 | 0 |
| | 3.390 | 3.554.155 | 0 | 0 |

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for al mellemværende med Danske Bank tjener ejerpantebrevet nom. kr. 1.500.000 i ubebyggede grunde Rørvangsvej 45, 4300 Holbæk.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Torben Rasmussen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-121994588342
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2021 kl.: 11:23:16
Underskrevet med NemID

Emil Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-921301642277
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2021 kl.: 07:42:59
Underskrevet med NemID

Martin Santino Lo Turco

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 44732704
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2021 kl.: 07:56:00
Underskrevet med NemID

Torben Rasmussen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-121994588342
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2021 kl.: 08:51:32
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: fb3bb941pkw246237186