

Ejendomsselskabet Rørvangsvej 45 Holbæk ApS

c/o En Holbæk Holding ApS

Hjulmagervej 3 D

4300 Holbæk

CVR-nr. 40 47 99 29

**Årsrapport for perioden
17. april 2019 til 30. juni 2020**

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. november 2020

Torben Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 17. april 2019 - 30. juni 2020	11
Balance pr. 30. juni 2020	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17. april 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. april 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 30. november 2020

Direktion

Torben Rasmussen

Emil Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rørvangsvej 45 Holbæk ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rørvangsvej 45 Holbæk ApS for regnskabsåret 17. april 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. april 2019 - 30. juni 2020 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Taastrup, den 30. november 2020

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: 17. april 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på kr. 236.858, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 26.858.

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 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019/20 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

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 velinformerede 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 indeværende 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 netrealisationsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 17. april 2019 - 30. juni 2020

	Note	2019/2020 kr.
Andre eksterne omkostninger		-95.717
Bruttoresultat		-95.717
Personaleomkostninger	1	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-95.717
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0
Resultat før finansielle poster		-95.717
Finansielle omkostninger	2	-141.141
Resultat før skat		-236.858
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-236.858
Overført fra overkurs ved emission		-10.000
Overført resultat		-226.858
		-236.858

Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/2020</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	3	<u>3.377.760</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.377.760</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.377.760</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.377.760</u></u>

Balance pr. 30. juni 2020

	Note	2019/2020 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		200.000
Overført resultat		-226.858
Egenkapital	4	-26.858
Gæld til associerede virksomheder		1.591.350
Langfristede gældsforpligtelser		1.591.350
Banker		1.715.638
Gæld til associerede virksomheder		82.630
Anden gæld		15.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.813.268
Gældsforpligtelser i alt		3.404.618
Passiver i alt		3.377.760
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Noter til årsrapporten

	2019/2020
	kr.
1 Personaleomkostninger	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0
2 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	46.350
Andre finansielle omkostninger	94.791
	141.141
3 Aktiver der måles til dagsværdi	
	Investerings- ejendomme
Kostpris 17. april 2019	0
Tilgang i årets løb	3.377.760
Afgang i årets løb	0
	3.377.760
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	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 indeværende regnskabsår.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 17. april 2019	200.000	10.000	0	210.000
Årets resultat	0	0	-226.858	-226.858
Overført fra overkurs ved emission	0	-10.000	0	-10.000
Egenkapital 30. juni 2020	200.000	0	-226.858	-26.858

Virksomhedskapitalen består af 200 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Stiftelsesomkostninger udgør kr. 3.170 og er afholdt af selskabet.

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: 01-12-2020 kl.: 16:57:47
Underskrevet med NemID

Emil Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-921301642277
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2020 kl.: 09:06:32
Underskrevet med NemID

Martin Santino Lo Turco

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 44732704
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2020 kl.: 09:10:18
Underskrevet med NemID

Torben Rasmussen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-121994588342
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2020 kl.: 11:17:08
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.