

Ejendomsselskabet Rørvangsvej 45 Holbæk ApS

c/o En Holbæk Holding ApS

Hjulmagervej 3 D

4300 Holbæk

CVR-nr. 40 47 99 29

Årsrapport for 2022/23

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023	12
Balance pr. 30. juni 2023	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 12. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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.

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 12. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 17. april 2019

Hjemsted: Holbæk

Direktion Torben Rasmussen
Emil Nielsen

Revisor JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Kingsvej 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 6.059, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 611.099.

Selskabet har tabt egenkapitalen og selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver. Dette skyldtes, at der er etableret en ny erhvervsmæssig udlejningsejendom, som er færdigbygget i regnskabsåret. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rørvangsvej 45 Holbæk ApS for 2022/23 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

Bruttofortjeneste

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommens drift samt administration mv.

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, 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 netto realisationsværdi.

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 netto realisationsværdi.

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 netto provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u> kr.	<u>2021/2022</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		633.925	-75
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>4.285</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		638.210	-75
Finansielle omkostninger	1	<u>-632.151</u>	<u>-353</u>
Resultat før skat		6.059	-428
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>6.059</u>	<u>-428</u>
Overført resultat		<u>6.059</u>	<u>-428</u>
		<u>6.059</u>	<u>-428</u>

Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u> kr.	<u>2021/2022</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		13.200.000	12.593
Materielle anlægsaktiver	2	<u>13.200.000</u>	<u>12.593</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.200.000</u>	<u>12.593</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.000	0
Andre tilgodehavender		<u>28.592</u>	<u>695</u>
Tilgodehavender		<u>53.592</u>	<u>695</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>508</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>53.592</u>	<u>1.203</u>
Aktiver i alt		<u><u>13.253.592</u></u>	<u><u>13.796</u></u>

Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/2023 kr.	2021/2022 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		-811.099	-817
Egenkapital		-611.099	-617
Gæld til realkreditinstitutter		6.646.002	0
Selskabsdeltagere og ledelse		5.462.640	5.304
Langfristede gældsforpligtelser	3	12.108.642	5.304
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	252.623	0
Banker		1.184.524	9.089
Anden gæld		76.402	20
Deposita		242.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.756.049	9.109
Gældsforpligtelser i alt		13.864.691	14.413
Passiver i alt		13.253.592	13.796
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	200.000	-817.158	-617.158
Årets resultat	0	6.059	6.059
Egenkapital 30. juni 2023	200.000	-811.099	-611.099

Noter til årsrapporten

	2022/2023	2021/2022
	kr.	t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	618.964	353
Kursreguleringer omkostninger	13.187	0
	632.151	353
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022		12.592.629
Tilgang i årets løb		603.086
Afgang i årets løb		0
Kostpris 30. juni 2023		13.195.715
Værdireguleringer 1. juli 2022		0
Årets værdireguleringer		4.285
Værdireguleringer 30. juni 2023		4.285
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023		13.200.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommens normale driftsresultat er kr. 838.300

Forrentningskravet for ejendommen udgør 6,35%

Noter til årsrapporten

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	6.898.625	252.623	5.552.586
Selskabsdeltagere og ledelse	5.303.963	5.462.640	0	5.462.640
	5.303.963	12.361.265	252.623	11.015.226

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.899, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 13.200.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på kr. 694.000 i ovenstående grunde og bygninger, som ligger til sikkerhed for al mellemværende med Danske Bank.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Rasmussen

Direktør

ID: e4771712-9f81-4670-9310-8f90fa27504b

Tidspunkt for underskrift: 13-12-2023 kl.: 07:27:17

Underskrevet med MitID



Emil Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Emil Nielsen

Direktør

ID: 54513b22-0335-4166-a7b1-defe87fcc60a

Tidspunkt for underskrift: 14-12-2023 kl.: 13:34:36

Underskrevet med MitID



Martin Santino Lo Turco

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Santino Lo Turco

Statsautoriseret revisor

ID: 436928da-72d8-4cee-89f0-f87b913bb433

Tidspunkt for underskrift: 14-12-2023 kl.: 13:41:52

Underskrevet med MitID



Torben Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Rasmussen

Dirigent

ID: e4771712-9f81-4670-9310-8f90fa27504b

Tidspunkt for underskrift: 14-12-2023 kl.: 15:51:30

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 57504cgkNHP251376783

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.