Holtvej 2 ApS
Roholmsvej 8
2620 Albertslund

CVR-nummer: 41432225

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11. juni 2025

Morten Alexis Wrem
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning 5

Resultatopgørelse 6

Balance 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Holtvej 2 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 11. juni 2025

Direktion

Dennis König Morten Alexis Wrem

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Holtvej 2 ApS
Vi har opstillet årsregnskabet for Holtvej 2 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Tønder, den 11. juni 2025

W. Kragh A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr.: 16206407

Thomas Kragh
Statsautoriseret revisor
mne31483

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og udvikling af fast ejendom og dermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

		2024	2023
BRUTTOFORTJENESTE		**-148.029**	**-226.500**
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		**-148.029**	**-226.500**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	1.000.000	-4.773.746
DRIFTSRESULTAT		**851.971**	**-5.000.246**
Finansielle indtægter		4	1
Andre finansielle omkostninger		-140.410	-127.374
RESULTAT FØR SKAT		**711.565**	**-5.127.619**
Skat af årets resultat		-162.393	1.128.076
ÅRETS RESULTAT		**549.172**	**-3.999.543**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		549.172	-3.999.543
DISPONERET I ALT		**549.172**	**-3.999.543**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

		2024	2023
Investeringsejendomme	3	10.919.800	9.919.800
Materielle anlægsaktiver		**10.919.800**	**9.919.800**
ANLÆGSAKTIVER		**10.919.800**	**9.919.800**
Andre tilgodehavender		31.426	35.992
Tilgodehavender		**31.426**	**35.992**
Likvide beholdninger		**15**	**2.467**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**31.441**	**38.459**
AKTIVER		**10.951.241**	**9.958.259**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

		2024	2023
Selskabskapital		60.000	60.000
Overført resultat		5.621.136	5.071.964
EGENKAPITAL		**5.681.136**	**5.131.964**
Hensættelse til udskudt skat		1.593.060	1.430.667
HENSATTE FORPLIGTELSER		**1.593.060**	**1.430.667**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Anden gæld		3.664.545	3.383.128
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.677.045**	**3.395.628**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**3.677.045**	**3.395.628**
PASSIVER		**10.951.241**	**9.958.259**
Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	4		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Selskabskapital primo	60.000	60.000
Selskabskapital ultimo	**60.000**	**60.000**
Overført resultat, primo	5.071.964	9.071.507
Årets resultat	549.172	-3.999.543
Overført resultat ultimo	**5.621.136**	**5.071.964**
EGENKAPITAL	**5.681.136**	**5.131.964**

NOTER

		2024	2023
1	**Personaleomkostninger**		
	Antal personer beskæftiget	0	0
		0	**0**

Der har ikke været ansatte i selskabet ud over direktøren som ikke har modtaget vederlag herfor.

2	**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	-4.773.746
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	**1.000.000**	**-4.773.746**

NOTER

		Investerings-ejendomme
3	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris, primo	2.649.352
	Kostpris 31. december 2024	2.649.352
	Opskrivninger, primo	7.270.448
	Årets opskrivninger	1.000.000
	Opskrivninger 31. december 2024	8.270.448
	Materielle anlægsaktiver i alt	**10.919.800**

Kostprisen for ejendommen opgjort pr. statusdagen udgør 2.649.352 kr.

Investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til den estimerede dagsværdi. Som følge af den aktuelle situation og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt kapitaliseringsfaktoren og driften af en fuldt udviklet ejendom.

Det anvendte skøn over faktorer er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, forventet fremtidigt lejeniveau og lejereserve samt andre markedsmæssige forhold på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.

Ordinært vil ejendommens dagsværdi beregnes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Ejendommens dagsværdi er målt ud fra en faktor i forhold til ejendommens huslejeindtægt (nettolejen) og lejeniveau.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien af investeringsejendomme.

NOTER

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Selskabets beholdning af andre værdipapirer udgør børsnoterede værdipapirer m.v. som er bogført til dagsværdi.

	Investeringsejendomme	**Børsnoterede aktier**	**Børsnoterede obligationer**
Dagsværdi, ultimo	10.919.800 kr.	-	-
Værdireguleringer i resultatopgørelsen (urealiserede gevinster og tab)	1.000.000 kr.	-	-

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet var i perioden 22. juni - 31. december 2021 sambeskattet med øvrige danske selskaber i H-Holding koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Holtvej 2 ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Generelt om indregning og måling
Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste
Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger
Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris over den skattemæssige grænse aktiveres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 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.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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