



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**RW Ejendomme ApS
Håndværkervænget 4, Sørbymagle
4200 Slagelse**

CVR nummer 39708612

**Årsrapport
1. januar - 31. december 2024
(6. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2025

**Michael Weisleder
Dirigent**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2024	11
Anvendt regnskabspraksis	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	RW Ejendomme ApS Håndværkervænget 4, Sørbymagle 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 39 70 86 12
Direktion	Kim Geert Reichenbach Michael Nick Weisleder
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Mariendals Alle 29 4200 Slagelse
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for RW Ejendomme 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.

Slagelse, den 16. juni 2025

Direktion

Kim Geert Reichenbach

Michael Nick Weisleder

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i RW Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RW Ejendomme 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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.

Slagelse, den 16. juni 2025

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af renovering og udlejning af ejendomme.

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 utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

Selskabets ledelse og moderselskaber har vurderet selskabets kapitalforhold. I den forbindelse har moderselskaberne afgivet tilbagetrædelseserklæring på deres tilgodehavende til sikring af, at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med at disse forfalder. Selskabets ledelse vurderer herefter, at der vil være tilstrækkelig likviditet til rådighed for selskabets drift i det kommende år.

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	153.789	195.066
Afskrivninger	-119.314	-61.450
Resultat før finansielle poster	34.475	133.616
Finansielle indtægter	475	16
Andre finansielle omkostninger	-459.897	-380.755
Resultat før skat	-424.947	-247.123
ÅRETS RESULTAT	-424.947	-247.123
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-424.947	-247.123
DISPONERET I ALT	-424.947	-247.123

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

AKTIVER

	2024	2023
Grunde og bygninger	13.399.200	10.756.411
Materielle anlægsaktiver	13.399.200	10.756.411
ANLÆGSAKTIVER	13.399.200	10.756.411
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.839	0
Selskabsskat	2.000	0
Andre tilgodehavender	84.702	2.959
Periodeafgrænsningsposter	0	886
Tilgodehavender	96.541	3.845
Likvide beholdninger	395.802	40.758
OMSÆTNINGSAKTIVER	492.343	44.603
AKTIVER	13.891.543	10.801.014

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-641.235	-216.287
EGENKAPITAL	-591.235	-166.287
Prioritetsgæld	2.781.270	2.892.361
Kreditinstitutter	5.774.958	1.050.433
3 Langfristede gældsforpligtelser	8.556.228	3.942.794
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	112.143	121.963
Kreditinstitutter	0	1.015.902
Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.536	648.555
Anden gæld	416.855	118.603
Periodeafgrænsningsposter	0	12.143
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	5.332.016	5.107.341
Kortfristede gældsforpligtelser	5.926.550	7.024.507
GÆLD	14.482.778	10.967.301
PASSIVER	13.891.543	10.801.014

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo	-216.288	30.836
Årets resultat	-424.947	-247.123
Overført resultat ultimo	-641.235	-216.287
EGENKAPITAL	-591.235	-166.287

NOTER

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabet på balancedagen har tabt over halvdelen af sin kapital. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet kan ændre den negative konsolidering til positiv over en kortere årrækkes, som følge af afsluttet istandsættelse og dermed udlejning af endnu en ejendom. Det bedømmes, at virksomheden kan øge sin indtjening med øgede lejeindtægter. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om fortsat drift.

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	2.893.413	112.143	2.272.762
Kreditinstitutter	5.774.958	0	0
	<u>8.668.371</u>	<u>112.143</u>	<u>2.272.762</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 3.315.000 og med restgæld kr. 2.893.413 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024 kr. 4.178.911.

Bankgæld nom. kr. 7.150.000 med en restgæld kr. 5.774.958 er sikret ved pant i ejendommene med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024 kr. 9.220.289.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for RW Ejendomme ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

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 samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen mv.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	6.258.924

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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 skateenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 låntagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim Geert Reichenbach

Direktør

Serienummer: 6f69ce19-e0fc-4471-a7f6-1ae0d658cee5

IP: 87.54.xxx.xxx

2025-06-16 14:38:05 UTC



Navnet er skjult

Direktør

Serienummer: 20ad8279-ca01-432f-bb4e-815f3f97c79f

IP: 87.62.xxx.xxx

2025-06-16 17:47:55 UTC



Helle Vestergård Ebsen

**MØLLER & MADSEN REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
30835654**

Registreret revisor

Serienummer: b8e47cae-8058-456f-97da-5daf9cb23f48

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-06-16 17:59:34 UTC



Navnet er skjult

Dirigent

Serienummer: 20ad8279-ca01-432f-bb4e-815f3f97c79f

IP: 87.62.xxx.xxx

2025-06-16 18:01:49 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.