

# Ejendomsselskabet Rosenvangs Allé 186 ApS

Rosenvangs Allé 186, 8270 Højbjerg  
CVR-nr.: 42 89 35 60

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 9. april 2026

---

René Pedersen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Rosenvangs Allé 186 ApS Rosenvangs Allé 186 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 42 89 35 60 Stiftet: 22. november 2021 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mathias Bendix Christensen René Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Holst, Advokater Advokatpartnerselskab Hans Broges Gade 2 8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Rosenvangs Allé 186 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 9. april 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Mathias Bendix Christensen

\_\_\_\_\_  
René Pedersen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rosenvangs Allé 186 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rosenvangs Allé 186 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 9. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af selskabets ejendom.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>629.409</b>	<b>569.926</b>
Af- og nedskrivninger		-87.398	-87.398
<b>Driftsresultat</b>		<b>542.011</b>	<b>482.528</b>
Andre finansielle indtægter		43.787	1.429
Andre finansielle omkostninger	1	-194.305	-137.450
<b>Resultat før skat</b>		<b>391.493</b>	<b>346.507</b>
Skat af årets resultat	2	-87.228	-76.361
<b>Årets resultat</b>		<b>304.265</b>	<b>270.146</b>

### Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte		0	800.000
Overført resultat		304.265	-529.854
<b>I alt</b>		<b>304.265</b>	<b>270.146</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		5.533.554	5.620.952
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>5.533.554</b>	<b>5.620.952</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.533.554</b>	<b>5.620.952</b>
Andre tilgodehavender		1.321.113	1.167.434
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.321.113</b>	<b>1.167.434</b>
Likvide beholdninger		5.887	1.380
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.327.000</b>	<b>1.168.814</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.860.554</b>	<b>6.789.766</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.538.148	1.233.883
<b>Egenkapital</b>		<b>1.578.148</b>	<b>1.273.883</b>
Hensættelse til udskudt skat		494.668	496.188
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>494.668</b>	<b>496.188</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.273.304	4.514.176
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.273.304	4.514.176
Gæld til realkreditinstitutter		243.539	238.786
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Selskabsskat		66.748	57.880
Anden gæld		37.987	45.465
Deposita		146.160	143.388
Kortfristede gældsforpligtelser		514.434	505.519
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.787.738</b>	<b>5.019.695</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.860.554</b>	<b>6.789.766</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Medarbejderforhold

7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	1.233.883	1.273.883
Forslag til resultatdisponering		304.265	304.265
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>1.538.148</b>	<b>1.578.148</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	194.305	137.450
	<b>194.305</b>	<b>137.450</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	88.748	77.880
Regulering af udskudt skat	-1.520	-1.519
	<b>87.228</b>	<b>76.361</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2025		5.970.544
<b>Kostpris 31. december 2025</b>		<b>5.970.544</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		349.592
Årets afskrivninger		87.398
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>		<b>436.990</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>5.533.554</b>

<b>4   Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	4.516.843	243.539	3.311.771	4.752.962
	<b>4.516.843</b>	<b>243.539</b>	<b>3.311.771</b>	<b>4.752.962</b>

### 5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelse for alt bankmellemværende i selskabet MR. Mums ApS, CVR-nr. 32 47 79 25. Bankmellemværendet udgør pr. statusdagen 842 tkr.

Selskabet har afgivet henstandserklæring for tilgodehavende hos MR. Mums ApS, CVR-nr. 32 47 79 25, hvor selskabet pr. 31. december 2025 har et tilgodehavende på 1.320 tkr. Således vil tilgodehavendet ikke kræves tilbagebetalt medmindre der er fri likviditet hertil i Mr. Mums ApS. Tilgodehavendet er ikke nedskrevet, idet det forventes tilbagebetalt fuldt ud.

## Noter

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på nom. 4.580 tkr., har selskabet afgivet realkreditpantebreve på nom. 4.935 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør 5.534 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter i MR. Mums ApS, CVR-nr. 32 47 79 25, har selskabet afgivet ejerpantebrev på nom. 800 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør 5.534 tkr.

	2025	2024
--	------	------

### 7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosenvangs Allé 186 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes i tilknytning til huslejeindtægter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	0 %

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.