

# Ejendomsselskabet Rosenvangs Allé 186 ApS

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

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 14. marts 2025

---

René Pedersen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-15

## 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 revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Holst, Advokater Advokatpartnerselskab Hans Broges Gade 2 8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 14. marts 2025

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 2024 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 14. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>569.926</b>	<b>435.164</b>
Af- og nedskrivninger		-87.398	-87.398
<b>Driftsresultat</b>		<b>482.528</b>	<b>347.766</b>
Andre finansielle indtægter		1.429	0
Andre finansielle omkostninger	1	-137.450	-112.155
<b>Resultat før skat</b>		<b>346.507</b>	<b>235.611</b>
Skat af årets resultat	2	-76.361	-52.314
<b>Årets resultat</b>		<b>270.146</b>	<b>183.297</b>

### Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte		800.000	0
Overført resultat		-529.854	183.297
<b>I alt</b>		<b>270.146</b>	<b>183.297</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		5.620.952	5.708.350
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>5.620.952</b>	<b>5.708.350</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.620.952</b>	<b>5.708.350</b>
<hr/>			
Andre tilgodehavender		1.167.434	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.167.434</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		1.380	0
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.168.814</b>	<b>0</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>6.789.766</b>	<b>5.708.350</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.233.883	1.763.737
<b>Egenkapital</b>		<b>1.273.883</b>	<b>1.803.737</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		496.188	497.707
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>496.188</b>	<b>497.707</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		4.514.176	2.831.705
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.514.176</b>	<b>2.831.705</b>
Gæld til realkreditinstitutter		238.786	170.630
Gæld til pengeinstitutter		0	5.599
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Selskabsskat		57.880	3.834
Anden gæld		45.465	375.138
Deposita		143.388	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>505.519</b>	<b>575.201</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.019.695</b>	<b>3.406.906</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>6.789.766</b>	<b>5.708.350</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	1.763.737	0	1.803.737
Forslag til resultatdisponering		-529.854	800.000	270.146
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ekstraordinært udbytte			-800.000	-800.000
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>1.233.883</b>	<b>0</b>	<b>1.273.883</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	137.450	112.155
	<b>137.450</b>	<b>112.155</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	77.880	53.834
Regulering af udskudt skat	-1.519	-1.520
	<b>76.361</b>	<b>52.314</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	5.970.544	29.456
Kostpris 31. december 2024	<b>5.970.544</b>	<b>29.456</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	262.194	29.456
Årets afskrivninger	87.398	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<b>349.592</b>	<b>29.456</b>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<b>5.620.952</b>	<b>0</b>

<b>4   Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	4.752.962	238.786	3.575.824	3.002.335
	<b>4.752.962</b>	<b>238.786</b>	<b>3.575.824</b>	<b>3.002.335</b>

### 5 | Eventualposter mv. Henstandserklæring

Selskabet har afgivet henstandserklæring for tilgodehavende på 1.167 tkr. kr. pr. 31. december 2024, som selskabet har tilgode hos Mr. Mums ApS. På baggrund af positive forventninger til resultat og likviditet i 2025 i Mr. Mums ApS, er der ikke vurderet nedskrivningsbehov for tilgodehavendet.

## Noter

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på nom. 4.819 tkr., har selskabet afgivet realkreditpantebreve på nom. 4.935 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør 5.621 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 5.621 tkr.

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelse for alt bankmellemværende i selskabet MR. MUMS ApS, CVR-nr. 32 47 79 25. Bankmellemværendet udgør pr. statusdagen 249 tkr.

	2024	2023
--	------	------

### 7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosenvangs Allé 186 ApS for 2024 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. 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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.