

**Ejendommen Centervej 11, Auning ApS**

**CVR-nr. 30 71 36 80**

**Centervej 11, 8963 Auning**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. marts 2025

---

Marius Møllerup  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning ..... 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 11

Balance..... 12

Noter ..... 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Ejendommen Centervej 11, Auning 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.

Auning, den 4. marts 2025

### Direktion

Helle Mollerup

Marius Mollerup

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendommen Centervej 11, Auning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Centervej 11, Auning 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 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 revisorerets 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.

Grenaa, den 4. marts 2025

**ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr.: 33946406

Michael Iuel  
Statsaut. revisor  
mne28602

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Ejendommen Centervej 11, Auning ApS  
Centervej 11  
8963 Auning

CVR-nr.: 30 71 36 80  
Stiftet: 30. juni 2007  
Hjemsted: Norddjurs  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2024  
Dokument ref.: 8285 / MI / NGI / JFH

### Direktion

Helle Mollerup  
Marius Mollerup

### Revisor

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje fast ejendom.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendommen Centervej 11, Auning ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i lejen.

### Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, renovation, forsikring, vedligeholdelse og forbrugsomkostninger, der ikke betales af lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens 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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

### 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. 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 nettorealisationværdi.

### 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

### Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

### Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>214.868</b>	<b>237.553</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....</b>	<b>214.868</b>	<b>237.553</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	50.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>	<b>264.868</b>	<b>237.553</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-98.840	-95.441
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>166.028</b>	<b>142.112</b>
Skat af årets resultat .....	-36.640	-31.317
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>129.388</b>	<b>110.795</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	129.388	110.795
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>129.388</b>	<b>110.795</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**  
**AKTIVER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
2 Investeringsejendomme.....	3.420.000	3.370.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>3.420.000</b>	<b>3.370.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>3.420.000</b>	<b>3.370.000</b>
Selskabsskat.....	226	0
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>226</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>226</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>3.420.226</b>	<b>3.370.000</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**  
**PASSIVER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	1.037.148	907.760
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.162.148</b>	<b>1.032.760</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	442.554	421.688
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>442.554</b>	<b>421.688</b>
Prioritetsgæld .....	1.521.265	1.625.318
Deposita .....	37.025	37.025
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.558.290</b>	<b>1.662.343</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	103.763	92.000
Kreditinstitutter .....	99.303	123.451
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	8.000	8.000
Selskabsskat .....	0	5.450
Anden gæld .....	46.168	24.308
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>257.234</b>	<b>253.209</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.815.524</b>	<b>1.915.552</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.420.226</b>	<b>3.370.000</b>

- 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38  
5 Eventualposter mv.  
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**NOTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit .....	<u>1</u>	<u>1</u>

## NOTER

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	3.507.606
Tilgang i årets løb .....	0
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2024.....	3.507.606
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-137.606
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Årets af-/nedskrivninger.....	50.000
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2024.....	-87.606
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....</b>	<b>3.420.000</b>
	<hr/> <hr/>

**Investeringssejendomme**

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

**Opgørelse til dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Selskabets investeringsejendomme omfatter én blandet benyttet erhvervs- og boligudlejningsejendom beliggende i Auning. Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, der udgør 6,9% i 2024 imod 6,9% i 2023. Der er endvidere forudsat en udlejningsprocent på 100%.

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 3.420 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 231 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50% %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 268 t.kr.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Investerings- ejendomme Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.717.318	1.625.028	103.763	1.080.797
Deposita .....	37.025	37.025	0	0
	<u>1.754.343</u>	<u>1.662.053</u>	<u>103.763</u>	<u>1.080.797</u>

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

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme.....	3.420.000
	<u>3.420.000</u>

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	50.000
	<u>50.000</u>

**5 Eventualposter mv.**

Der påhviler ikke virksomheden kautions- eller eventualforpligtelser.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af nominal 2.374 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant eller anden sikkerhed, udgør 3.420 t.kr. pr. 31. december 2024.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev for nominal 800 t.kr. i virksomhedens aktiver. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 3.420 t.kr. pr. 31. december 2024.

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.

## Marius Mollerup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marius Mollerup

Direktør

ID: 3a8c4cb7-163e-4fda-b22a-478b73d9459d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-03-2025 kl.: 09:36:12

Underskrevet med MitID



## Marius Mollerup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marius Mollerup

Dirigent

ID: 3a8c4cb7-163e-4fda-b22a-478b73d9459d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-03-2025 kl.: 09:36:12

Underskrevet med MitID



## Helle Mollerup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Helle Mollerup

Direktør

ID: 9ff5a253-ebec-4d16-a14c-5154d432dfc4

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-03-2025 kl.: 19:54:55

Underskrevet med MitID



## Michael luel

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Frederik luel

Revisor

ID: 06a99d21-d83f-4aac-ac4e-2d2054b1e16b

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-03-2025 kl.: 08:18:11

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 367595mkmMRg252387172

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](http://www.esignatur.dk).