

Poul Anker Bechs Vej 3-13 ApS

Østre Fælledvej 16, 9400 Nørresundby

CVR-nr. 38 16 61 31

Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. december 2025

Dirigent:

.....
Michael Vestergaard

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Poul Anker Bechs Vej 3-13 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 22. december 2025

Direktion:

.....
Michael Vestergaard

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Poul Anker Bechs Vej 3-13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Poul Anker Bechs Vej 3-13 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 revisoreres 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 22. december 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren V. Nejmman
statsaut. revisor
mne32775

Thomas S. Kallehauge
statsaut. revisor
mne35422

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn Poul Anker Bechs Vej 3-13 ApS
Adresse, postnr. by Østre Fælledvej 16, 9400 Nørresundby

CVR-nr. 38 16 61 31
Stiftet 28. oktober 2016
Hjemstedskommune Aalborg
Regnskabsår 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Direktion Michael Vestergaard

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på 289.386 kr. mod et overskud på 183.287 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på 2.800.333 kr.

Selskabet understøttes likviditetsmæssigt af moderselskabet MVE Holding ApS, der har tilkendegivet ikke at ville kræve mellemværender indfriet før selskabet har tilstrækkelig likviditet til det.

Selskabet har endvidere modtaget støtteerklæring fra MVE Holding ApS til sikring af tilstrækkelig likviditet i selskabet til at gennemføre aktiviteter og drift i regnskabsåret 2025/26. Med baggrund heri vurderes likviditetsberedskabet at være sikret og årsregnskabet aflægges under forudsætningen om fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	Bruttofortjeneste	448.931	439.725
3	Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	448.931	439.725
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>40.000</u>	<u>-100.000</u>
	Resultat før finansielle poster	488.931	339.725
4	Finansielle indtægter	352	234
5	Finansielle omkostninger	<u>-118.155</u>	<u>-104.976</u>
	Resultat før skat	371.128	234.983
6	Skat af årets resultat	<u>-81.742</u>	<u>-51.696</u>
	Årets resultat	<u><u>289.386</u></u>	<u><u>183.287</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>289.386</u>	<u>183.287</u>
		<u><u>289.386</u></u>	<u><u>183.287</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Balance

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	<u>11.340.000</u>	<u>11.300.000</u>
		<u>11.340.000</u>	<u>11.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.340.000</u>	<u>11.300.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	<u>31.343</u>	<u>61.136</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>31.343</u>	<u>61.136</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>11.371.343</u></u>	<u><u>11.361.136</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>2.750.333</u>	<u>2.460.947</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.800.333</u>	<u>2.510.947</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	<u>139.101</u>	<u>130.301</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>139.101</u>	<u>130.301</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.105.160	6.220.565
	Anden gæld	<u>477.698</u>	<u>690.230</u>
		<u>6.582.858</u>	<u>6.910.795</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	328.388	328.271
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.147	19.999
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.129.924	1.261.577
	Skyldig sambeskatningsbidrag	72.942	73.696
	Deposita og forudbetalt leje	138.250	125.550
	Anden gæld	<u>159.400</u>	<u>0</u>
		<u>1.849.051</u>	<u>1.809.093</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.431.909</u>	<u>8.719.888</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>11.371.343</u></u>	<u><u>11.361.136</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
2 Kapitalforhold
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	50.000	2.460.947	2.510.947
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>289.386</u>	<u>289.386</u>
Egenkapital 30. juni 2025	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>2.750.333</u></u>	<u><u>2.800.333</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Poul Anker Bechs Vej 3-13 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter primært huslejeindtægter fra udlejning af rækkehuse, der indregnes når de kan opgøres pålideligt og modtagelse af betalinger er sandsynlige. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til lejer i henhold til huslejekontrakt, og med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtæger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, som 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:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi 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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

2 Kapitalforhold

Selskabet understøttes likviditetsmæssigt af moderselskabet MVe Holding ApS, der har tilkendegivet ikke at ville kræve mellemværender indfriet før selskabet har tilstrækkelig likviditet til det.

Selskabet har endvidere modtaget støtteerklæring fra MVE Holding ApS til sikring af tilstrækkelig likviditet i selskabet til at gennemføre aktiviteter og drift i regnskabsåret 2025/26. Med baggrund heri vurderes likviditetsberedskabet at være sikret og årsregnskabet aflægges under forudsætningen om fortsat drift.

3 Antal ansatte

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

4 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	<u>352</u>	<u>234</u>
	<u>352</u>	<u>234</u>

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	47.189	45.899
Andre finansielle omkostninger	<u>70.966</u>	<u>59.077</u>
	<u>118.155</u>	<u>104.976</u>

6 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	72.942	73.696
Årets regulering af udskudt skat	<u>8.800</u>	<u>-22.000</u>
	<u>81.742</u>	<u>51.696</u>

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2024	<u>10.707.724</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>10.707.724</u>
Opskrivninger 1. juli 2024	592.276
Årets værdireguleringer	<u>40.000</u>
Opskrivninger 30. juni 2025	<u>632.276</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u><u>11.340.000</u></u>

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme består af beboelsesejendomme beliggende i Aalborg.

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 11.340 t.kr. pr. 30. juni 2025. Årets værdiændring udgør 40 t.kr., der er indregnet i resultatopgørelsen.

Opgørelse af 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 anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra ønsket om en langsigtet investering, hvorfor værdiansættelserne ikke påvirkes væsentligt af midlertidige udsving i markedet.

Afkastkravet er fastsat af ledelsen, og den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det anvendte afkastkrav på 4-4,25 %.

Ledelsen har sænket afkastkravet med gennemsnitligt 0,1%-point i forhold til sidste år med baggrund i den aktuelle markedssituation.

Lejeindtægterne er pristalsreguleret hvis muligt i henhold til lejekontrakterne. Ejendommens forventede driftsomkostninger er ligeledes indeksreguleret i henhold til kendte prisændringer.

Historisk er der ikke tomgang i selskabets lejemål, da de med deres attraktive beliggenhed og vedligeholdelsesstand kan genudlejes inden for det gældende opsigelsesvarsel, hvorfor der ikke er indregnet tomgang i dagsværdiberegningerne.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.540 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden MVe Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Selskabet har stillet kaution for bankengagement i koncernvirksomheder. Kautionsforpligtelsen dækker pr. 30. juni 2025 et samlet engagement på 60.000 t.kr.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 11.340 t.kr.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter har virksomheden udstedt ejerpantebreve på i alt 10.356 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Til sikkerhed for mellemværende med Grundejerforeningen Poul Anker Bechs Vej, er der tinglyst 4 stk. ejerpantebreve a nom. 12 t.kr., i alt 48 t.kr.