

Ejendomsselskabet Rørmosevænget ApS

Arresøvænget 4
3300 Frederiksværk

CVR-nr. 37 79 80 02

NORDKYST REVISION P/S

Årsrapport for perioden 1. oktober 2023 til 30. september 2024 (8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. februar 2025

Morten Hjørnegaard Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Balance 30. september 2024	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet Rørmosevænget ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 27. februar 2025

Direktion

Morten Hjørnegaard Madsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rørmosevænget ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rørmosevænget ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 27. februar 2025

Nordkyst Revision P/S

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg
Godkendt revisor, partner
mne2940

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Rørmosevænget ApS
Arresøvnget 4
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 37 79 80 02

Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Stiftet: 15. juni 2016

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Halsnæs

Direktion

Morten Hjørnegaard Madsen, direktør

Revisor

Nordkyst Revision P/S
Høgevej 15A
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme til beboelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme udgør en væsentlig del af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af de enkelte ejendommers værdi, er blandt andet baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold mv.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendomme på statusdagen udtrykker dagsværdien i den nuværende markedssituation.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 1.930.626, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 14.196.809.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse
1. oktober 2023 - 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.031.503	1.121.523
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.791.686</u>	<u>72.686</u>
Resultat før finansielle poster		2.823.189	1.194.209
Finansielle indtægter		92.942	58.212
Finansielle omkostninger		<u>-444.121</u>	<u>-409.470</u>
Resultat før skat		2.472.010	842.951
Skat af årets resultat	2	<u>-541.384</u>	<u>-183.245</u>
Årets resultat		<u>1.930.626</u>	<u>659.706</u>
Foreslået udbytte		2.000.000	0
Overført resultat		<u>-69.374</u>	<u>659.706</u>
		<u>1.930.626</u>	<u>659.706</u>

Balance 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		25.332.842	23.541.156
Materielle anlægsaktiver	3	25.332.842	23.541.156
Anlægsaktiver i alt		25.332.842	23.541.156
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.291.200	851.392
Andre tilgodehavender		13.497	3.613
Periodeafgrænsningsposter		12.204	11.570
Tilgodehavender		1.316.901	866.575
Likvide beholdninger		398.666	578.187
Omsætningsaktiver i alt		1.715.567	1.444.762
Aktiver i alt		27.048.409	24.985.918

Balance 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		12.096.809	12.166.183
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Egenkapital		14.196.809	12.266.183
Hensættelse til udskudt skat		1.186.306	794.632
Hensatte forpligtelser i alt		1.186.306	794.632
Gæld til realkreditinstitutter		10.490.135	10.691.496
Skyldigt sambeskatningsbidrag		149.710	169.752
Langfristede gældsforpligtelser	4	10.639.845	10.861.248
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	464.860	586.447
Leverandører af varer og tjenesteydelser		123.606	42.642
Deposita		436.983	434.766
Kortfristede gældsforpligtelser		1.025.449	1.063.855
Gældsforpligtelser i alt		11.665.294	11.925.103
Passiver i alt		27.048.409	24.985.918

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	100.000	12.166.183	0	12.266.183
Årets resultat	0	-69.374	2.000.000	1.930.626
Egenkapital 30. september 2024	100.000	12.096.809	2.000.000	14.196.809

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	100.000	11.506.477	11.606.477
Årets resultat	0	659.706	659.706
Egenkapital 30. september 2023	100.000	12.166.183	12.266.183

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	149.710	169.752
Årets udskudte skat	<u>391.674</u>	<u>13.493</u>
	<u>541.384</u>	<u>183.245</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2023	<u>19.727.386</u>
Kostpris 30. september 2024	<u>19.727.386</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2023	3.813.770
Årets værdireguleringer	<u>1.791.686</u>
Værdireguleringer 30. september 2024	<u>5.605.456</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	<u><u>25.332.842</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af boligudlejning beliggende i Allerød Kommune.

Udlejningsejendommene er på statusdagen fuldt udlejet på lejekontrakt til tredjemand og har ikke haft andet tomgang i regnskabsåret end hvad der måtte anses for normal ved udskiftning af lejere.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom som kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

For boliglejemål er det forudsat, at den nuværende tomgang som anses for værende lav fastholdes, ligesom det er forudsat, at nuværende niveau for lejeindtægter fastholdes. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Urealiserede ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme, som er indregnet i resultatopgørelsen i indeværende år udgør t.kr. 1.792.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En ændring af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil jf. nedenstående følsomhedsanalyse påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderinger baseret på afkastkravsregninger er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det samlede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,25%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,75	4,25	4,75
Dagsværdi	28.710.554	25.332.842	22.666.227
Ændring i dagsværdi	3.377.712	0	-2.666.615

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2023	Gæld 30. september 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.123.195	10.785.243	295.108	8.955.594
Skyldigt sambeskatningsbidrag	324.500	319.462	169.752	0
	11.447.695	11.104.705	464.860	8.955.594

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MICAS Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2017 eller senere.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.785, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 25.333.

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rørmosevænget ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder ejendomsrelaterede omkostninger i form af skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse og varmeregnskaber mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens lejeindtægter fratrykket driftsomkostninger kapitaliseret med et individuelt markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administration fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Afkastkravet fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

NORDKYST REVISION P/S

HØGEVEJ 15A - 3400 HILLERØD
Tlf. 48 79 91 11

Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail: revi@nordkyst-revision.dk
www.nordkyst-revision.dk