

# Ejendomsselskabet Østervangsvej ApS

Marselisborg Havnevej 56, 2., 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39 01 40 92

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 15. juli 2025

---

Morten Lykke

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Østervangsvej ApS Marselisborg Havnevej 56, 2. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 39 01 40 92 Stiftet: 10. oktober 2017 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Lykke
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C
	Andelskassen Baneskellet 1 8830 Tjele

# Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 15. juli 2025

Direktion:

---

Morten Lykke

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østervangsvej ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østervangsvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

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

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.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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

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

Aarhus, den 15. juli 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling og udlejning af ejendomme til erhverv og primært bolig.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet anset for utilfredsstillende.

Selskabets ledelse er opmærksomme på, at selskabets egenkapital er tabt. ML Holding Aarhus ApS har afgivet en understøttelseserklæring, hvorved selskabet likviditetsmæssigt er sikret for det kommende regnskabsår og herved kan aflægge regnskabet for 2024 under forudsætning af going concern.

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

Det er efter afslutning af regnskabsperioden ikke sket betydningsfulde begivenheder.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>97.552</b>	<b>-125.885</b>
Andre driftsomkostninger		0	-1.000.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.411.475	-2.882.059
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2.313.923</b>	<b>-4.007.944</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	0	-527
Andre finansielle indtægter	3	17.915	82.846
Andre finansielle omkostninger	4	-1.261.820	-949.180
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.557.828</b>	<b>-4.874.805</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.557.828</b>	<b>-4.874.805</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-3.557.828	-4.874.805
<b>I alt</b>		<b>-3.557.828</b>	<b>-4.874.805</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		9.143.397	8.615.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>9.143.397</b>	<b>8.615.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.143.397</b>	<b>8.615.000</b>
<hr/>			
Varebeholdninger		0	2.000.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>2.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		58.382	92.941
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	515.742
Andre tilgodehavender		417.644	252.187
<b>Tilgodehavender</b>		<b>476.026</b>	<b>860.870</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>50.000</b>	<b>75.437</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>526.026</b>	<b>2.936.307</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>9.669.423</b>	<b>11.551.307</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-7.789.197	-4.231.369
<b>Egenkapital</b>		<b>-7.739.197</b>	<b>-4.181.369</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.953.541	4.141.913
Anden gæld		154.535	164.995
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.108.076</b>	<b>4.306.908</b>
Obligationslån		188.369	188.577
Gæld til pengeinstitutter		3.566.146	5.105.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.901	201.301
Gæld, tilknyttede virksomheder		7.765.742	441.671
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		154.751	143.820
Anden gæld		1.516.635	5.345.399
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.300.544</b>	<b>11.425.768</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.408.620</b>	<b>15.732.676</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>9.669.423</b>	<b>11.551.307</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Forudsætninger for fortsat drift	9		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	-4.231.369	-4.181.369
Forslag til resultatdisponering		-3.557.828	-3.557.828
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>-7.789.197</b>	<b>-7.739.197</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
<b>2   Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-527
	0	-527

<b>3   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.506	56.865
Finansielle indtægter i øvrigt	4.409	25.981
	<b>17.915</b>	<b>82.846</b>

<b>4   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	49.199	32.292
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.212.621	916.888
	<b>1.261.820</b>	<b>949.180</b>

<b>5   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024		12.632.616
Tilgang		2.939.872
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>15.572.488</b>
Opskrivninger 1. januar 2024		-4.017.616
Årets nedskrivninger		-2.411.475
<b>Op-/nedskrivninger 31. december 2020</b>		<b>-6.429.091</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>9.143.397</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Investeringsejendomme
Dagsværdi 31. december 2024		9.143.397
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-2.818.525

# Noter

## 5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for bolig- / erhvervsjendomme

Boligejendommene består af en udlejningsejendom beliggende i Jylland. Ejendommen er overvejende bolig, dog er en andel erhverv. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Ejendomme under ombygning er jævnfør anvendt regnskabspraksis indregnet til kostpris.

Driftsafkast for de kommende 5 år er opgjort individuelt pr. ejendom, og bygger på en forudsætning om fuld udlejning med estimeret tomgangsleje.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed mv. Afkastkravet på 6% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i området.

Såfremt en ejendom er solgt efter status er denne værdisat til salgspris.

## 6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	4.141.910	188.369	3.355.022	4.330.490
Anden gæld	154.535	0	154.535	164.995
	<b>4.296.445</b>	<b>188.369</b>	<b>3.509.557</b>	<b>4.495.485</b>

## 7 | Eventualposter mv.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ML HOLDING ÅRHUS ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der givet underpant i ejerpantebreve på i alt 3.500 tkr. i grunde og bygninger samt varelager med bogført værdi 9.143 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet realkreditpantebrev på i alt 5.300 tkr. i grunde og bygninger med bogført værdi 9.143 tkr.

## 9 | Forudsætninger for fortsat drift

Der er modtaget støtteerklæring fra koncernselskaber, således den fortsatte drift er sikret.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østervangsvej 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter.

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

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter/associerede - virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

### 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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.

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 låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.