

# EJENDOMMEN MOSSØVEJ 11, RISSKOV ApS

c/o Morten Hauerbach, Stenvendervej 2, 8541 Skødstrup  
CVR-nr. 31 27 21 73

Årsrapport 2024

1. juli - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 2. juni 2025

---

Mads Kristensen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. juli - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EJENDOMMEN MOSSØVEJ 11, RISSKOV ApS c/o Morten Hauerbach Stenvendervej 2 8541 Skødstrup
	CVR-nr.: 31 27 21 73 Stiftet: 15. februar 2008 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. juli - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Hauerbach Mads Kristensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Søndergade 8 8370 Hadsten

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2024 for EJENDOMMEN MOSSØVEJ 11, RISSKOV 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. juli - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 2. juni 2025

Direktion:

---

Morten Hauerbach

---

Mads Kristensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i EJENDOMMEN MOSSØVEJ 11, RISSKOV ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMMEN MOSSØVEJ 11, RISSKOV ApS for regnskabsåret 1. juli - 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. juli - 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.

## Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejeren

Selskabet havde pr. 30. juni 2024 tilgodehavender hos selskabets kapitalejere, ydet i strid med selskabslovens §210 stk. 1. Lånet er blevet indfriet i indeværende regnskabsperiode.

Aarhus, den 2. juni 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 at drive virksomhed indenfor administration af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendom var tidligere målt til dagsværdi med værdireguleringer over egenkapitalen (ÅRL § 41), hvilket er ændret til værdiregulering over resultatopgørelse (ÅRL § 38) i indeværende regnskabsår.

Årsagen til ændring i regnskabspraksis skyldes afskaffelse af anvendelsen af målemetoden for investeringsejendomme med virkning fra 1. juli 2024. Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er tilrettet for sidste år. Praksisændringen har dog ingen beløbsmæssig effekt.

Selskabet har desuden omlagt regnskabsperiode til kalendersårsregnskab. Det har medført at indeværende regnskab kun indeholder 6 måneder for perioden 1. juli 2024 - 31. december 2024

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-9.409</b>	<b>-38.197</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-172.952
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9.409</b>	<b>-211.149</b>
Andre finansielle indtægter		64.356	189.091
Øvrige finansielle omkostninger		-145.308	-329.477
<b>Resultat før skat</b>		<b>-90.361</b>	<b>-351.535</b>
Skat af årets resultat	1	19.879	35.656
<b>Årets resultat</b>		<b>-70.482</b>	<b>-315.879</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-70.482	-315.879
<b>I alt</b>		<b>-70.482</b>	<b>-315.879</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		9.542.457	9.542.457
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>9.542.457</b>	<b>9.542.457</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.542.457</b>	<b>9.542.457</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.125	91.250
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	1.062.244
Tilgodehavende selskabsskat		17.000	17.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>26.125</b>	<b>1.170.494</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>917.828</b>	<b>23.673</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>943.953</b>	<b>1.194.167</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>10.486.410</b>	<b>10.736.624</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.770.793	3.841.275
<b>Egenkapital</b>		<b>3.895.793</b>	<b>3.966.275</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		1.419.941	1.439.820
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.419.941</b>	<b>1.439.820</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		4.870.169	5.002.729
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>4.870.169</b>	<b>5.002.729</b>
Gæld til realkreditinstitutter		258.797	238.306
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	36.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.057	27.188
Selskabsskat		0	13.488
Anden gæld		10.653	12.318
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>300.507</b>	<b>327.800</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.170.676</b>	<b>5.330.529</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>10.486.410</b>	<b>10.736.624</b>
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. juni 2024	125.000	4.110.736	-269.461	3.966.275
Praksisændring		-4.110.736	4.110.736	0
<b>Korrigeret egenkapital 1. juli 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>3.841.275</b>	<b>3.966.275</b>
Forslag til resultatdisponering			-70.482	-70.482
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>3.770.793</b>	<b>3.895.793</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	-1.876
Regulering af udskudt skat	-19.879	-33.780
	<b>-19.879</b>	<b>-35.656</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2024	6.107.094
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>6.107.094</b>
Opskrivninger 1. juli 2024	5.399.769
Praksisændring	-5.399.769
<b>Opskrivninger 31. december 2024</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	-1.964.406
Praksisændring	1.964.406
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>0</b>
Praksisændring	3.435.363
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>3.435.363</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>9.542.457</b>

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

kr.	Erhvervs-udlejning
Dagsværdi 31. december 2024	9.542.457
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	0

# Noter

## 2 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets ejendom består af udlejningsejendom centralt beliggende i Risskov. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav for ejendommen og placeringen heraf.

På tidspunktet for aflæggelse af regnskab er ejendommen ikke udlejet, men det gennemsnitlige driftsafkast ved udlejning for de kommende år vurderes at udgøre 566 tkr. årligt, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 475 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 80 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved fastsættelse af dagsværdien ud fra et udlejningsperspektiv er der anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 5% - 5,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes centrale beliggenhed mv. Afkastkravet på 5% - 5,5%, svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Risskov.

Det er på nuværende tidspunkt uvist, hvorvidt ejendommen genudlejes eller skal indgå i forventet kommende lokalplan. Dagsværdien af ejendommen er opgjort ud fra en udlejningscase, hvilket er i tråd med værdiansættelsen de seneste år. Dette vurderes, at være den mest retvisende måde at måle dagsværdien af ejendommen. Ved en alternativ udnyttelse af ejendommen / grunden i et udviklingsprojekt vil værdien forventeligt blive markant forøget, men det er på nuværende ikke muligt at måle denne dagsværdi pålideligt. Derfor er dagsværdien fastholdt i forlængelse af sædvanlig praksis, hvilket ledelsen anser som værende det mest retvisende og robuste målegrundlag.

## 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	5.128.966	258.797	3.872.994	5.241.035
	<b>5.128.966</b>	<b>258.797</b>	<b>3.872.994</b>	<b>5.241.035</b>

## 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut 31. december 2024 på 5.129 tkr. er der tinglyst realkreditpantebrev nom. 6.300 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme med en bogført værdi 31. december 2024 på 9.542 tkr.

## 5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	2024	2023
	1	1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMMEN MOSSØVEJ 11, RISSKOV 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, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendom var tidligere målt til dagsværdi med værdireguleringer over egenkapitalen (ÅRL § 41), hvilket er ændret til værdiregulering over resultatopgørelse (ÅRL § 38) i indeværende regnskabsår.

Årsagen til ændring i regnskabspraksis skyldes afskaffelse af anvendelsen af målemetoden for investeringsejendomme med virkning fra 1. juli 2024.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er tilrettet for sidste år. Praksisændringen har dog ingen beløbsmæssig effekt.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles i balancen til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

### 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 markedrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

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 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.