

# Ejendomsselskabet Rude Havpark ApS

Saralyst Allé 52, 8270 Højbjerg  
CVR-nr. 45 10 27 93

Årsrapport 2024/25

26. september - 30. april

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 19. september 2025

---

Per Byholt Leibøll Jensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a thin white horizontal line underneath the letters.

# Indholdsfortegnelse

|   |       |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>  |       |
| <a href="#">Selskabsoplysninger</a>                                     | 3     |
| <b>Erklæringer</b>  |       |
| <a href="#">Ledespåtegning</a>  | 4     |
| <a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a> | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>  |       |
| <a href="#">Ledelsesberetning</a>                                       | 7     |
| <b>Årsregnskab 26. september 2024 - 30. april 2025</b>                  |       |
| <a href="#">Resultatopgørelse</a>                                       | 8     |
| <a href="#">Balance</a>   | 9     |
| <a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>                                    | 10    |
| <a href="#">Noter</a>   | 11-12 |
| <a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>                                | 13-14 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Rude Havpark ApS  
Saralyst Allé 52  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 45 10 27 93  
Stiftet: 26. september 2024  
Kommune: Aarhus  
Regnskabsår: 26. september 2024 - 30. april 2025

**Bestyrelse** Gatis Trencis  
Kim Hvenegaard Jensen  
Carsten Gjørtz  
Per Byholt Leibøll Jensen  
John Leibøll Jensen, formand

**Direktion** Per Byholt Leibøll Jensen

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 28  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. september 2024 - 30. april 2025 for Ejendomsselskabet Rude Havpark 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. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. september 2024 - 30. april 2025.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. maj 2025 - 30. april 2026 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 19. september 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Per Byholt Leibøll Jensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Gatis Trencis

\_\_\_\_\_  
Kim Hvenegaard Jensen

\_\_\_\_\_  
Carsten Gjørtz

\_\_\_\_\_  
Per Byholt Leibøll Jensen

\_\_\_\_\_  
John Leibøll Jensen  
Formand

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rude Havpark ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rude Havpark ApS for regnskabsåret 26. september 2024 - 30. april 2025, 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. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. september 2024 - 30. april 2025 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 19. september 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Thomas Nørgaard Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40048

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje ejendomme og foretage udlejning heraf.

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

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

## Resultatopgørelse 26. september - 30. april

|  | Note | 2024/25<br>kr. |
|--|------|----------------|
| <b>Bruttotab</b>                             |      | <b>-64.899</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 523.363        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>458.464</b> |
| Skat af årets resultat                       |      | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>458.464</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |
| Overført resultat                            |      | 458.464        |
| <b>I alt</b>                                 |      | <b>458.464</b> |

## Balance 30. april

### Aktiver

|   | Note | 2025<br>kr.      |
|---|------|------------------|
| Investeringsejendomme                       |      | 1.700.001        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 2    | <b>1.700.001</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>1.700.001</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 55.599           |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>55.599</b>    |
| Likvide beholdninger                        |      | 42.284           |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>97.883</b>    |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>1.797.884</b> |

### Passiver

|  |   |                  |
|--|---|------------------|
| Anpartskapital                           |   | 40.000           |
| Overført resultat                        |   | 458.464          |
| <b>Egenkapital</b>                       |   | <b>498.464</b>   |
| Deposita                                 |   | 38.099           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 3 | <b>38.099</b>    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |   | 60.513           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |   | 660.808          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |   | 540.000          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |   | <b>1.261.321</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |   | <b>1.299.420</b> |
| <b>Passiver</b>                          |   | <b>1.797.884</b> |

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 4

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                               | Anpartskapital | Overført resultat | I alt          |
|-----------------------------------|----------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 26. september 2024    | 40.000         | 0                 | 40.000         |
| Forslag til resultatdisponering   |                | 458.464           | 458.464        |
| <b>Egenkapital 30. april 2025</b> | <b>40.000</b>  | <b>458.464</b>    | <b>498.464</b> |

## Noter

2024/25  
kr.

### 1 | Personalemkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

### 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.

Investeringsjendør

|   |                  |
|---|------------------|
| Tilgang   | 1.176.638        |
| <b>Kostpris 30. april 2025</b>                        | <b>1.176.638</b> |
| Årets værdireguleringer                               | 523.363          |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2025</b> | <b>523.363</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025</b>           | <b>1.700.001</b> |

Ejendommen er en blandet erhvervsjendom. Ejendommen er beliggende 8300 Odder.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Værdien pr. 30/04 2025 er opgjort for nedenstående nøgletal:

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 138 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 210 t.kr. svarende til 913 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse for samlet 72 t.kr. samt en udlejningsprocent på 100 %, som følge af der alene er et lejemål.

Ved beregningerne er anvendt en afkastsats på 8,00 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravene på 8,00 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere ejendomme i Odder

### 3 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr.      | 30/4 2025<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|----------|-------------------------|--------------------|------------------------|
| Deposita | 38.099                  | 0                  | 38.099                 |
|          | <b>38.099</b>           | <b>0</b>           | <b>38.099</b>          |

## Noter

### **4 | Kontraktlige forpligtelser og 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 Leiboell ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rude Havpark ApS for 2024/25 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 følgende regnskabspraksis.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

#### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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 acontoskatter.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 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.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.