

Aarhus:
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

København:
Øster Allé 56, Tårn F1, 3. sal
2100 København Ø

Telefon 86 270 271
Telefax 86 270 279

E-mail: aros@arosrevision.dk
www.arosrevision.dk

Rækkehusene Risskov ApS

Paludan-Müllers Vej 84 1. th
8200 Aarhus N

CVR-nr. 39 37 64 15

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 9. december 2025

dirigent Claus Wann Jensen

Fortegnelse over interessenter kan indhentes hos interessentskabet

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september | 8 |
| Balance 30. september | 9 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Rækkehusene 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. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 9. december 2025

Direktion

Morten Thye
direktør

Claus Wann Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Rækkehusene Risskov ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rækkehusene Risskov ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 revisorer 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 revisoreres 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Aarhus, den 9. december 2025

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29 69 00 65

Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor
mne29462

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rækkehusene Risskov ApS
Paludan-Müllers Vej 84 1. th
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 39 37 64 15

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Stiftet: 1. marts 2018

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Morten Thye, direktør
Claus Wann Jensen, direktør

Revisor

Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4 sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rækkehusene Risskov ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 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.

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 salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | <u>Note</u> | <u>2024/25</u> kr. | <u>2023/24</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.655.157 | 1.692.407 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>2.210.988</u> | <u>997.760</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 4.866.145 | 2.690.167 |
| Finansielle indtægter | 2 | 18.786 | 33.975 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-976.936</u> | <u>-2.906.459</u> |
| Resultat før skat | | 3.907.995 | -182.317 |
| Skat af årets resultat | | <u>-451.863</u> | <u>0</u> |
| Årets resultat | | <u><u>3.456.132</u></u> | <u><u>-182.317</u></u> |
| Overført resultat | | <u>3.456.132</u> | <u>-182.317</u> |
| | | <u><u>3.456.132</u></u> | <u><u>-182.317</u></u> |

Balance 30. september

| | <u>Note</u> | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | <u>23.400.000</u> | <u>33.650.001</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>23.400.000</u> | <u>33.650.001</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>23.400.000</u> | <u>33.650.001</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 110.000 | 471.199 |
| Andre tilgodehavender | | <u>0</u> | <u>391.628</u> |
| Tilgodehavender | | <u>110.000</u> | <u>862.827</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>127.698</u> | <u>136.748</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>237.698</u> | <u>999.575</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>23.637.698</u></u> | <u><u>34.649.576</u></u> |

Balance 30. september

| | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | kr. | kr. |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | <u>1.861.868</u> | <u>-1.594.264</u> |
| Egenkapital | | <u>1.911.868</u> | <u>-1.544.264</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>451.863</u> | <u>0</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>451.863</u> | <u>0</u> |
| Banker | | 10.570.574 | 21.549.841 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 72.421 | 55.887 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 9.722.066 | 13.604.680 |
| Skyldige moms og afgifter | | 725.906 | 725.906 |
| Anden gæld | | <u>183.000</u> | <u>257.526</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>21.273.967</u> | <u>36.193.840</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>21.273.967</u> | <u>36.193.840</u> |
| Passiver i alt | | <u><u>23.637.698</u></u> | <u><u>34.649.576</u></u> |
| Hovedaktivitet | 5 | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Noter

| | <u>2024/25</u> kr. | <u>2023/24</u> kr. |
|---|-----------------------|------------------------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| | <u>2024/25</u> kr. | <u>2023/24</u> kr. |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 17.670 | 32.451 |
| Andre finansielle indtægter | <u>1.116</u> | <u>1.524</u> |
| | <u>18.786</u> | <u>33.975</u> |
| | | |
| | <u>2024/25</u> kr. | <u>2023/24</u> kr. |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 802.478 | 1.098.483 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>174.458</u> | <u>1.807.976</u> |
| | <u>976.936</u> | <u>2.906.459</u> |
| | | |
| 4 Aktiver der måles til dagsværdi | | <u>Investerings- ejendomme</u> |
| Kostpris 1. oktober 2024 | | 32.215.361 |
| Tilgang i årets løb | | 708.594 |
| Afgang i årets løb | | <u>-13.169.582</u> |
| Kostpris 30. september 2025 | | <u>19.754.373</u> |
| Værdireguleringer 1. oktober 2024 | | 1.434.639 |
| Årets værdireguleringer | | <u>2.210.988</u> |
| Værdireguleringer 30. september 2025 | | <u>3.645.627</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025 | | <u>23.400.000</u> |

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommene måles til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser om dagsværdi, herunder anvendelse af dagsværdihierarkiet. Dagsværdien er fastsat på baggrund af salgspriser, hvilket udgør det højeste niveau i hierarkiet.

Metoden er valgt, da der tidligere er gennemført salg af fire sammenlignelige ejendomme, hvilket giver et pålideligt grundlag for fastsættelsen af dagsværdien. Værdiansættelsen bygger på observerbare transaktioner for blandt andet 3 af ejendommene.

For de øvrige ejendomme er samme metode anvendt, idet disse besidder tilsvarende karakteristika. På denne baggrund foreligger der aktuelle markedsdata, som understøtter den anvendte dagsværdi.

5 Hovedaktivitet

Selskabets formål er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt anden hermed beslægtet virksomhed.

6 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Wann Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet pant tkr. 16.000 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 23.400.000

Noter