

Ejendomsselskabet Houvej 12, Mariager ApS

Gugvej 142B, 9210 Aalborg SØ
CVR-nr. 32 26 48 75

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 22. september 2025

Jan Arndt Trintved

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 34 73 00
Aalborg@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

[Selskabsoplysninger](#)

[Selskabsoplysninger](#) 3

Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger](#) 5

[Ledelsesberetning](#)

[Ledelsesberetning](#) 6

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

[Resultatopgørelse](#) 7

[Balance](#) 8-9

[Egenkapitalopgørelse](#) 10

[Noter](#) 11-12

[Anvendt regnskabspraksis](#) 13-16

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 Houvej 12, Mariager ApS
Gugvej 142B
9210 Aalborg SØ

CVR-nr.: 32 26 48 75
Stiftet: 1. juni 2009
Kommune: Aalborg
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Direktion Peter Colding-Kristensen

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Visionsvej 51
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Houvej 12, Mariager 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. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SØ, den 22. september 2025

Direktion:

Peter Colding-Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Houvej 12, Mariager ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Houvej 12, Mariager ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 22. september 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje erhvervsjendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er sket fusion mellem selskaberne Ejendomsselskabet Houvej 12, Mariager ApS, CVR-nr. 32 26 48 75, Ca Holding, Aalborg ApS, CVR-nr. 28 29 42 71, Ejendomsselskabet Energivej 15, Hvorslev ApS, CVR-nr. 32 26 48 83, Kildenn ApS, CVR-nr. 27 62 16 86 og Kildenn Ejendomme Holding ApS, CVR-nr. 42 57 33 10, hvor Ejendomsselskabet Houvej 12, Mariager ApS er det fortsættende selskab i fusionen.

Selskabet har i år realiseret et underskud på 6.068 tkr., hvilket har reduceret selskabets egenkapital til -2.903 tkr., hvorved der er kapitaltab. Selskabets ledelse er opmærksom på selskabslovens bestemmelser omkring kapitaltab og forventer ved egen indtjening at kunne reetablere selskabskapitalen.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttotab		-1.055.420	348.353
Personaleomkostninger	1	-825.319	0
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA)		-1.880.739	348.353
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-2.550.035	-571.513
Andre driftsomkostninger		-991.205	0
Driftsresultat		-5.421.979	-223.160
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-2	0
Andre finansielle indtægter	3	4.023	0
Øvrige finansielle omkostninger		-185.658	-1.201
Resultat før skat		-5.603.616	-224.361
Skat af årets resultat	4	-464.174	0
Årets resultat		-6.067.790	-224.361

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-6.067.790	-224.361
I alt		-6.067.790	-224.361

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		2.000.000	3.774.398
Produktionsanlæg og maskiner		1.040.908	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		67.914	0
Materielle anlægsaktiver	5	3.108.822	3.774.398
Anlægsaktiver		3.108.822	3.774.398
Råvarer og hjælpematerialer		500.000	0
Varebeholdninger		500.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		993.721	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		388.222	0
Andre tilgodehavender		900.000	0
Tilgodehavender		2.281.943	0
Likvide beholdninger		1.288.090	0
Omsætningsaktiver		4.070.033	0
Aktiver		7.178.855	3.774.398

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		126.000	125.000
Overført resultat		-3.028.978	3.489.741
Egenkapital		-2.902.978	3.614.741
<hr/>			
Leasingforpligtelser		1.341.568	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.341.568	0
Leasingforpligtelser		448.438	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.750	11.628
Anden gæld		8.253.077	148.029
Kortfristede gældsforpligtelser		8.740.265	159.657
Gældsforpligtelser		10.081.833	159.657
<hr/>			
Passiver		7.178.855	3.774.398

Eventualposter mv. 7

Forudsætninger for fortsat drift 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	125.000	3.489.741	3.614.741
Forslag til resultatdisponering		-6.067.790	-6.067.790
Transaktioner med ejere			
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed	1.000	-450.929	-449.929
Egenkapital 30. juni 2025	126.000	-3.028.978	-2.902.978

Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	652.647	0
Pensioner	76.052	0
Andre omkostninger til social sikring	96.048	0
Andre personaleomkostninger	572	0
	825.319	0

2 | Særlige poster

Af- og nedskrivninger for 2024/25 indeholder en ekstraordinær nedskrivning af selskabets ejendom på 1.202 tkr.

3 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.844	0
Finansielle indtægter i øvrigt	179	0
	4.023	0

4 | Skat af årets resultat

Regulering skat vedrørende tidligere år	-422.759	0
Regulering af udskudt skat	886.933	0
	464.174	0

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2024	11.467.557	0	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	18.627.267	2.971.962
Afgang	0	-15.681.509	-2.393.611
Kostpris 30. juni 2025	11.467.557	2.945.758	578.351
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	7.693.159	0	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	-13.120.109	-2.013.800
Nedskrivning	1.202.216	0	0
Årets afskrivninger	572.182	551.562	224.068
Af- og nedskrivninger ved fusion og køb af virksomhed	0	14.473.397	2.300.169
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	9.467.557	1.904.850	510.437
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	2.000.000	1.040.908	67.914

Finansielle leasingaktiver 930.374

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Leasingforpligtelser	1.790.006	448.438	0	0
	1.790.006	448.438	0	0

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 HCK Holding Aalborg A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

8 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har pr. statusdag tab sin selskabskapital. Selskabets ledelse er opmærksomhed på selskabslovens bestemmelser, og forventer at selskabets ved egen indtjening kan reetablere sin egenkapital.

Selskabets ledelse har til hensigt at understøtte selskabets likviditetsmæssige behov, som dermed sikrer forudsætningen for fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Houvej 12, Mariager 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt

Der er sket fusion mellem selskaberne Ejendomsselskabet Houvej 12, Mariager ApS, CVR-nr. 32 26 48 75, Ca Holding, Aalborg ApS, CVR-nr. 28 29 42 71, Ejendomsselskabet Energivej 15, Hvorslev ApS, CVR-nr. 32 26 48 83, Kildenn ApS, CVR-nr. 27 62 16 86 og Kildenn Ejendomme Holding ApS, CVR-nr. 42 57 33 10, hvor Ejendomsselskabet Houvej 12, Mariager ApS er det fortsættende selskab i fusionen. Selskaberne er fusioneret i henhold til book value-metoden, og der er således ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realiserbar.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, gæld og transaktioner i fremmed valuta. 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi		
Bygninger	5-20 år	0-5 %		
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	0 %		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %		

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing, jf. IAS 17), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til kostpris opgjort til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente, eller alternativt virksomhedens lånerente, som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid 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 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 markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Varebeholdninger

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

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige direkte produktionsomkostninger.

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.