

# Ejendomsselskabet Havnegade 12 ApS

Ølsvej 3, 9500 Hobro  
CVR-nr. 42 78 23 86

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 28. oktober 2025

---

Henrik Clausen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 57 48 00  
Hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<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 Havnegade 12 ApS  
Ølsvej 3  
9500 Hobro

CVR-nr.: 42 78 23 86  
Stiftet: 25. oktober 2021  
Kommune: Mariagerfjord  
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

**Direktion** Henrik Phørckzen Clausen

**Revisor** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
9500 Hobro

**Pengeinstitut** Spar Nord Bank A/S  
Adelgade 31  
9500 Hobro

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Havnegade 12 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. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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.

Hobro, den 27. oktober 2025

Direktion:

---

Henrik Phørckzen Clausen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Havnegade 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnegade 12 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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.

Hobro, den 27. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Thomas Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34100

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>458.212</b>	<b>370.563</b>
Personaleomkostninger	1	-48.000	-48.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-100.000	180.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>310.212</b>	<b>502.563</b>
Andre finansielle indtægter	2	0	6
Andre finansielle omkostninger	3	-189.721	-249.459
<b>Resultat før skat</b>		<b>120.491</b>	<b>253.110</b>
Skat af årets resultat	4	-26.493	-55.677
<b>Årets resultat</b>		<b>93.998</b>	<b>197.433</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		93.998	197.433
<b>I alt</b>		<b>93.998</b>	<b>197.433</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		6.620.000	6.720.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>6.620.000</b>	<b>6.720.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.620.000</b>	<b>6.720.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	25.500
Andre tilgodehavender		42.696	34.529
Periodeafgrænsningsposter		7.167	14.528
<b>Tilgodehavender</b>		<b>49.863</b>	<b>74.557</b>
Likvide beholdninger		71.977	0
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>121.840</b>	<b>74.557</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.741.840</b>	<b>6.794.557</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.542.718	1.448.720
<b>Egenkapital</b>		<b>1.582.718</b>	<b>1.488.720</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.439	24.322
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.439</b>	<b>24.322</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.519.995	4.639.202
Selskabsskat		46.376	12.276
Deposita		88.740	86.740
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.655.111</b>	<b>4.738.218</b>
Gæld til realkreditinstitutter		182.393	183.198
Gæld til pengeinstitutter		0	52.068
Modtagne forudbetalinger fra kunder		23.000	34.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.400	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		274.238	251.886
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.491	5.771
Anden gæld		2.050	3.874
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>499.572</b>	<b>543.297</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.154.683</b>	<b>5.281.515</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.741.840</b>	<b>6.794.557</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	40.000	1.448.720	1.488.720
Forslag til resultatdisponering		93.998	93.998
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>1.542.718</b>	<b>1.582.718</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	48.000	48.000
	<b>48.000</b>	<b>48.000</b>

<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	0	6
	<b>0</b>	<b>6</b>

<b>3   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10.189	8.629
Finansielle omkostninger i øvrigt	179.532	240.830
	<b>189.721</b>	<b>249.459</b>

<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	46.376	12.276
Regulering af udskudt skat	-19.883	43.401
	<b>26.493</b>	<b>55.677</b>

<b>5   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2024		6.674.924
Kostpris 30. september 2025		<b>6.674.924</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024		45.076
Årets værdireguleringer		-100.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025		<b>-54.924</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>		<b>6.620.000</b>

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

kr.		Boligudlejning
Dagsværdi 30. september 2025		6.620.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen		-100.000

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for boligudlejning

Investerings ejendomme består af 1 boligudlejningsejendom i Hobro. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt et afkast på 6,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendoms markedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 6,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Hobro.

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	4.702.388	182.393	3.586.760	4.822.400
Selskabsskat	46.376	0	0	12.276
Deposita	88.740	0	88.740	86.740
	<b>4.837.504</b>	<b>182.393</b>	<b>3.675.500</b>	<b>4.921.416</b>

### 7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

### 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.702 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 6.620 tkr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Havnegade 12 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.