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

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

Von Hatten ApS

Sølystgade 7
8000 Aarhus C

CVR-nr. 41 76 90 41

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2025

dirigent Michael Thor Christensen

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Von Hatten 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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. maj 2025

Direktion

Michael Thor Christensen
direktør

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Von Hatten ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Von Hatten ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden 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.

Aarhus, den 30. maj 2025

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

Morten Ballum Birkebæk
statsautoriseret revisor
mne34278

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

Selskabsoplysninger

Selskabet	Von Hatten ApS Sølystgade 7 8000 Aarhus C	
	CVR-nr.:	41 76 90 41
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2024
	Stiftet:	15. oktober 2020
	Regnskabsår:	4. regnskabsår
	Hjemsted:	Aarhus
Direktion	Michael Thor Christensen, direktør	
Revisor	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3. 4, sal 8000 Aarhus	

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Von Hatten ApS for 2024 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 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

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

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

Anvendt regnskabspraksis

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendomme til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav., der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelses under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme"

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunkt reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris

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

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**481.497**	**461.637**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-120.000	-160.000
Resultat før finansielle poster		**361.497**	**301.637**
Finansielle indtægter	1	6.357	3.506
Finansielle omkostninger	2	-160.408	-159.987
Resultat før skat		**207.446**	**145.156**
Skat af årets resultat	3	-73.172	-67.364
Årets resultat		**134.274**	**77.792**
Overført resultat		134.274	77.792
		134.274	**77.792**

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	9.220.000	9.340.000
Materielle anlægsaktiver		**9.220.000**	**9.340.000**
Anlægsaktiver i alt		**9.220.000**	**9.340.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.350
Andre tilgodehavender		5.986	0
Tilgodehavender		**5.986**	**1.350**
Likvide beholdninger		**337.773**	**266.238**
Omsætningsaktiver i alt		**343.759**	**267.588**
Aktiver i alt		**9.563.759**	**9.607.588**

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		171.985	37.711
Egenkapital	5	**1.171.985**	**1.037.711**
Ansvarlig lånekapital		2.028.756	2.030.956
Gæld til realkreditinstitutter		5.855.692	6.017.118
Deposita		237.188	227.097
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder		15.508	15.537
Langfristede gældsforpligtelser	6	**8.137.144**	**8.290.708**
Kortfristet del af langfristede gældforpligtelser	6	163.087	162.871
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	8.348
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.713	17.694
Selskabsskat		63.172	67.364
Anden gæld		16.658	22.892
Kortfristede gældsforpligtelser		**254.630**	**279.169**
Gældsforpligtelser i alt		**8.391.774**	**8.569.877**
Passiver i alt		**9.563.759**	**9.607.588**
Hovedaktivitet	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

Noter

		2024	2023
		kr.	kr.
1	**Finansielle indtægter**		
	Andre finansielle indtægter	6.357	3.506
		6.357	**3.506**
2	**Finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	160.408	159.987
		160.408	**159.987**
3	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	73.172	67.364
		73.172	**67.364**

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	9.697.190
Kostpris 31. december 2024	9.697.190
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	357.190
Årets nedskrivninger	120.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	477.190
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**9.220.000**

Selskabets investeringsejendomme består af en kombineret bolig og erhvervsejendom på i alt 1.134m2 beliggende i Randers.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anveldelse af en afkastbaseret model.

Målling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gemmenførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (boliger centralt beliggende i Randers), alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav, bolig 5,25%

Afkastkrav, erhverv 7,25

Tomgangsprocent, bolig 0%

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på 11.246(kr/m2)

Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2) på 4.222

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	37.711	1.037.711
Årets resultat	0	134.274	134.274
Egenkapital 31. december 2024	**1.000.000**	**171.985**	**1.171.985**

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2024	2023
	kr.	kr.
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	2.028.756	2.030.956
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	2.028.756	2.030.956
Inden for et år	0	0
	2.028.756	**2.030.956**
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.382.897	5.535.856
Mellem 1 og 5 år	472.795	481.262
Langfristet del	5.855.692	6.017.118
Inden for et år	163.087	162.871
	6.018.779	**6.179.989**
Deposita		
Efter 5 år	237.188	227.097
Langfristet del	237.188	227.097
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	237.188	**227.097**

7 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom, herunder at drive fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.019 t.kr., er der givet pant på nom. 6.761 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2024 udgør 9.220 t.kr.

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Morten Boye Ballum Birkebæk

Navn returneret af MitId: Morten Boye Ballum Birkebæk
Revisor
ID: abbe4766-ee02-4dd2-8abc-64d8f6f698d6
IP-adresse: 62.198.142.238:43058
Dato for underskrift: 02-06-2025 11:53:38 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit

Michael Thor Christensen

Navn returneret af MitId: Michael Thor Christensen
Direktion og Dirigent
ID: 9d8ee1d3-bd66-43b7-9656-98feadf09ef4
IP-adresse: 86.58.220.158:23369
Dato for underskrift: 02-06-2025 11:57:14 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit

This document has esignatur Agreement-ID: 931f63NTZTm252593015

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur