

Aagade 44, Vejle ApS

**Kærvej 3
8600 Silkeborg**

CVR-nr. 31 16 53 93

ÅRSRAPPORT

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 27. juni 2024

Nina Kibsgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

| | |
|--------------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Aagade 44, Vejle ApS.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 27. juni 2024

Direktion

Gorm Lyng Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Aagade 44, Vejle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Aagade 44, Vejle ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Silkeborg, den 27. juni 2024

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Hjorth
statsaut. revisor
mne15242

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aagade 44, Vejle ApS
Kærvej 3
8600 Silkeborg

Telefon: 86 80 02 02

CVR-nr.: 31 16 53 93

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Gorm Lynge Petersen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Jan Hjorth, statsaut. revisor

Kristian Krøjgaard, revisor, cand. merc. aud.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er erhvervelse og udlejning af fast ejendom

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Ændringer i markedsrenten, investors rentekrav eller ejendommens forhold i øvrigt, vil tilsvarende betyde ændringer i ejendommens værdi.

Såfremt afkastkravet sænkes eller forhøjes med 0,5% vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen henholdsvis stige med tkr. 310 eller falde med tkr. 260.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

| Note | 2023 | 2022 kr. 1.000 |
|---|----------------|-------------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme | 347.630 | 292 |
| Investeringsejendommenes driftsomkostninger | -55.964 | -175 |
| Andre eksterne omkostninger | -29.140 | -17 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 262.526 | 100 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -12.099 | -24 |
| DRIFTSRESULTAT | 250.427 | 76 |
| Andre finansielle indtægter | 2.310 | 0 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -46.686 | -51 |
| 3 Andre finansielle omkostninger | -13.684 | -5 |
| RESULTAT FØR SKAT | 192.367 | 20 |
| 4 Skat af årets resultat | -42.105 | -7 |
| ÅRETS RESULTAT | 150.262 | 13 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 150.262 | 13 |
| DISPONERET I ALT | 150.262 | 13 |

Balance 31. december
AKTIVER

| Note | 2023 | 2022 kr. 1.000 |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|
| 5 Investeringsejendomme | 3.070.000 | 3.070 |
| Materielle anlægsaktiver | 3.070.000 | 3.070 |
| ANLÆGSAKTIVER | 3.070.000 | 3.070 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 4 |
| Udskudt skatteaktiv | 8.000 | 6 |
| Tilgodehavender | 8.000 | 10 |
| Likvide beholdninger | 151.994 | 157 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 159.994 | 167 |
| AKTIVER | 3.229.994 | 3.237 |

Balance 31. december**PASSIVER**

| Note | 2023 | 2022 kr. 1.000 |
|---|------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital..... | 125.000 | 125 |
| Overført resultat..... | 1.149.756 | 1.000 |
| EGENKAPITAL..... | 1.274.756 | 1.125 |
| | | |
| Prioritetsgæld..... | 219.503 | 250 |
| Deposita..... | 76.650 | 92 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser..... | 296.153 | 342 |
| | | |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 38.000 | 45 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | 5.915 | 6 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 1.558.065 | 1.698 |
| 7 Selskabsskat..... | 44.105 | 9 |
| Anden gæld..... | 13.000 | 12 |
| | | |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 1.659.085 | 1.770 |
| | | |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 1.955.238 | 2.112 |
| | | |
| PASSIVER | 3.229.994 | 3.237 |
| | | |
| 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2023 | 2022 kr. 1.000 |
|--|------------------|---------------------------------|
| Virksomhedskapital primo | 125.000 | 125 |
| Virksomhedskapital ultimo | 125.000 | 125 |
| Overført resultat, primo | 999.494 | 987 |
| Årets resultat..... | 150.262 | 13 |
| Overført resultat ultimo..... | 1.149.756 | 1.000 |
| EGENKAPITAL..... | 1.274.756 | 1.125 |

Noter

| | 2023 | 2022 kr. 1.000 |
|--|---------------|------------------------------------|
| 1 Usikkerhed ved indregning og måling | | |
| Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed som følge af aktuelle markedsforhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel. Prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav på 5,75%. | | |
| 2 Antal personer beskæftiget | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit..... | 0 | 0 |
| 3 Andre finansielle omkostninger | | |
| Gebyrer m.v..... | 1.386 | 3 |
| Renter, kreditorer..... | 2 | 0 |
| Prioritetsrenter, kreditforeninger | 12.296 | 2 |
| | 13.684 | 5 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets resultat..... | 44.105 | 9 |
| Regulering af udskudt skat | -2.000 | -2 |
| | 42.105 | 7 |
| 5 Materielle anlægsaktiver | | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2023..... | | 3.103.031 |
| Årets tilgang | | 12.099 |
| Afgang | | 0 |
| Kostpris 31. december 2023..... | | 3.115.130 |
| Af-/nedskrivninger 1. januar 2023 | | -33.031 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver | | 0 |
| Af-/nedskrivninger | | -12.099 |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2023..... | | -45.130 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | | 3.070.000 |

Noter

| | 1/1 2023 Gæld i alt | 31/12 2023 Gæld i alt | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------------|--------------------------|------------------------|
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld..... | 250.362 | 219.503 | 68.000 |
| Deposita..... | 91.975 | 76.650 | 0 |
| | 342.337 | 296.153 | 68.000 |
| | 342.337 | 296.153 | 68.000 |

| | 2023 | 2022 kr. 1.000 |
|---|---------------|-------------------|
| 7 Selskabsskat | | |
| Selskabsskat..... | 9.025 | 4 |
| Skat af årets resultat..... | 44.105 | 9 |
| Betalt indkomstskat i regnskabsåret | -9.025 | -4 |
| | 44.105 | 9 |
| | 44.105 | 9 |

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager herudover kr. 0.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 1.021.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 3.070.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Aagade 44, Vejle ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Gorm Lyng Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Småaktiver og aktiver med kort levetid, som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nina Kibsgaard (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 35e9ac75-9d4a-44b3-9dfd-a65e633699fb

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-27 11:21:23 UTC



Gorm Lyng Petersen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: b32d745e-0bc9-4fc3-9053-d919ab9b2aa6

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-27 11:24:05 UTC



Jan Hjorth

BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATSAUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 24ad5f4f-54b0-440b-8565-b9b5ef35323d

IP: 92.246.xxx.xxx

2024-06-27 13:34:13 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**