



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET FALSTERSGADE 19, ÅRHUS A/S**  
**C/O LOU ADVOKATER P/S, ØSTERGRAVE 4 3., 8900 RANDERS C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. juni 2024

---

**Preben Stibjerg Kristensen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSELSKABET FALSTERSGADE 19, ÅRHUS A/S c/o Lou Advokater P/S, Østergrave 4 3. 8900 Randers C
	CVR-nr.: 32 34 91 37 Stiftet: 29. maj 2014 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. maj 2023 - 30. april 2024
<b>Bestyrelse</b>	Preben Stibjerg Kristensen Lars Bundgård Johansen Poul Anker Johansen
<b>Direktion</b>	Lars Bundgård Johansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 4 8000 Århus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for EJENDOMSSELSKABET FALSTERSGADE 19, ÅRHUS A/S.

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. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 27. maj 2024

Direktion:

---

Lars Bundgård Johansen

Bestyrelse:

---

Preben Stibjerg Kristensen

---

Lars Bundgård Johansen

---

Poul Anker Johansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET FALSTERSGADE 19, ÅRHUS A/S*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET FALSTERSGADE 19, ÅRHUS A/S for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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.

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hobro, den 27. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34099

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende for den løbende drift.

Det samlede afkastkrav for ejendommen er forøget med 0,25 %

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

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.152.353</b>	<b>2.104.678</b>
Personaleomkostninger.....	1	-164.780	-136.731
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-4.020.000	-2.540.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-2.032.427</b>	<b>-572.053</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	6.209.224
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.258.334	-761.267
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-3.290.761</b>	<b>4.875.904</b>
Skat af årets resultat.....	3	723.976	-1.072.698
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-2.566.785</b>	<b>3.803.206</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-2.566.785	3.803.206
<b>I ALT</b> .....		<b>-2.566.785</b>	<b>3.803.206</b>



## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		66.940.000	70.960.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>66.940.000</b>	<b>70.960.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>66.940.000</b>	<b>70.960.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		35.153	32.860
Andre tilgodehavender.....		10.321	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		3.772	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>49.246</b>	<b>32.860</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>46.763</b>	<b>54.055</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>96.009</b>	<b>86.915</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>67.036.009</b>	<b>71.046.915</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		23.229.785	25.796.570
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>23.729.785</b>	<b>26.296.570</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.835.939	4.670.069
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.835.939</b>	<b>4.670.069</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		19.589.905	20.028.286
Selskabsskat.....		37.154	1.581.228
Deposita.....		876.441	943.819
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>20.503.500</b>	<b>22.553.333</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		479.407	513.641
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.898	30.681
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		18.450.000	16.950.000
Anden gæld.....		4.480	4.480
Periodeafgrænsningsposter.....		0	28.141
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>18.966.785</b>	<b>17.526.943</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>39.470.285</b>	<b>40.080.276</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>67.036.009</b>	<b>71.046.915</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2023.....	500.000	25.796.570	26.296.570
Forslag til resultatdisponering.....		-2.566.785	-2.566.785
<b>Egenkapital 30. april 2024.....</b>	<b>500.000</b>	<b>23.229.785</b>	<b>23.729.785</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	121.200	120.800	
Andre personaleomkostninger .....	43.580	15.931	
	<b>164.780</b>	<b>136.731</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	353.918	202.610	
Finansielle omkostninger i øvrigt .....	904.416	558.657	
	<b>1.258.334</b>	<b>761.267</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	110.154	1.581.228	
Regulering af udskudt skat .....	-834.130	-508.530	
	<b>-723.976</b>	<b>1.072.698</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. maj 2023 .....		49.960.912	
Kostpris 30. april 2024 .....		<b>49.960.912</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2023 .....		20.999.088	
Årets værdireguleringer .....		-4.020.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2024 .....		<b>16.979.088</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024 .....		<b>66.940.000</b>	

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**4**

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

	Bolig udlejning
Dagsværdi 30. april 2024.....	66.940.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-4.020.000

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom i Århus med boliglejermål. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,00 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere boligejendomme i Århus Centrum.

Ejendommens årlige normalindtjening udgør i alt 2.645 tkr.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**5**

	30/4 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	20.069.312	479.407	17.684.514	20.541.927
Selskabsskat.....	37.154	0	0	1.581.228
Deposita.....	876.441	0	0	943.819
	<b>20.982.907</b>	<b>479.407</b>	<b>17.684.514</b>	<b>23.066.974</b>

**Eventualposter mv.**
**6**
**Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 20.069 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 66.940

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET FALSTERSGADE 19, ÅRHUS A/S for 2023/24 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring 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.

### 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,. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 acontoskatte.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.