



Ejendomsselskabet Theklavej 33-37 ApS

Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J
CVR-nr. 31426111

Årsrapport 01.07.2023 - 31.12.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.03.2025

Tonny Elsberg
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Theklavej 33-37 ApS

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 31426111

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2023 - 31.12.2024

Direktion

Tonny Elsberg, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 31.12.2024 for Ejendomsselskabet Theklavej 33-37 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 04.03.2025

Direktion

Tonny Elsberg
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Theklavej 33-37 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Theklavej 33-37 ApS for regnskabsåret 01.07.2023 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 31.12.2024 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.

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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 04.03.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og andre formuegoder samt anden beslægtet virksomhed herunder ombygning, udlejning og administration.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.928 t.kr mod sidste års overskud på 3.185 t.kr., hvilket er efter ledelsens forventning.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.148.669	(161.706)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.775.113	4.502.022
Driftsresultat		5.923.782	4.340.316
Andre finansielle indtægter		23.973	0
Andre finansielle omkostninger	1	(2.190.862)	(240.424)
Resultat før skat		3.756.893	4.099.892
Skat af årets resultat	2	(828.931)	(915.214)
Årets resultat		2.927.962	3.184.678
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.500.000	3.000.000
Overført resultat		1.427.962	184.678
Resultatdisponering		2.927.962	3.184.678

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsjendomme		99.100.000	78.721.897
Materielle aktiver	3	99.100.000	78.721.897
Anlægsaktiver		99.100.000	78.721.897
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	1.234.976
Periodeafgrænsningsposter		494	0
Tilgodehavender		494	1.234.976
Likvide beholdninger		2.827.061	69.075
Omsætningsaktiver		2.827.555	1.304.051
Aktiver		101.927.555	80.025.948

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		4.775.000	125.000
Overført overskud eller underskud		25.414.612	736.650
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.500.000	3.000.000
Egenkapital		31.689.612	3.861.650
Udskudt skat		5.923.000	4.591.000
Hensatte forpligtelser		5.923.000	4.591.000
Gæld til realkreditinstitutter		60.945.840	0
Bankgæld		0	30.301.258
Langfristede gældsforpligtelser	4	60.945.840	30.301.258
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	550.044	0
Deposita		1.138.185	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		379.395	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.219.479	783.254
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	447.015
Anden gæld	5	78.073	39.893.530
Periodeafgrænsningsposter		3.927	148.241
Kortfristede gældsforpligtelser		3.369.103	41.272.040
Gældsforpligtelser		64.314.943	71.573.298
Passiver		101.927.555	80.025.948
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	736.650	3.000.000	3.861.650
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	4.650.000	23.250.000	0	27.900.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	1.427.962	1.500.000	2.927.962
Egenkapital ultimo	4.775.000	25.414.612	1.500.000	31.689.612

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	86.551	32.174
Renteomkostninger i øvrigt	2.101.950	208.250
Øvrige finansielle omkostninger	2.361	0
	2.190.862	240.424

2 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	826.031	2.150.190
Regulering vedrørende tidligere år	2.900	0
Refusion i sambeskatning	0	(1.234.976)
	828.931	915.214

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	61.783.486
Tilgange	17.602.990
Kostpris ultimo	79.386.476
Dagsværdireguleringer primo	16.938.411
Årets dagsværdireguleringer	2.775.113
Dagsværdireguleringer ultimo	19.713.524
Regnskabsmæssig værdi ultimo	99.100.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, som er udarbejdet af en ekstern valuar i forbindelse med den årlige værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme pr. 31.12.2024.

Ved brug af DCF-modellen beregnes værdien på baggrund af nutidsværdien af fremtidige pengestrømme på investeringsejendommen.

Startafkastet for selskabets ejendom udgør 4,30% pr. 31.12.2024 jf. vurderingsrapporten fra ekstern valuar.

En forøgelse af forrentningskravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 10,3 mio. kr.
En formindskelse af forrentningskravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 13,0 mio. kr.

I DCF-modellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 4.261 t.kr.

Forrentning af kontante deposita på 1.568 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Størrelsen på ejendommen udgør 1.635 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i København.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsige lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	550.044	60.945.840	58.722.443
	550.044	60.945.840	58.722.443

5 Anden gæld (kortfristet)

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Moms og afgifter	6.000	0
Anden gæld i øvrigt	72.073	39.893.530
	78.073	39.893.530

Sidste års anden gæld består udelukkende af et lån ydet som byggefinansiering i forbindelse med selskabets opførelse af ejendommen.

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Ledelsen har ikke modtaget vederlag.

7 Eventualforpligtelser

Ejendoms- og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 3 måneders varsel pr. 01.09.2025.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 3 måneders varsel pr. 01.09.2025.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 206 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Laux Capital ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme ved tinglyste ejerpantebrev på i alt 62.060 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 99.100 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Selskabets regnskabsår udgøres af perioden 01.07.2023 - 31.12.2024, hvorfor det udgør 18 måneder. Sidste åregnskabsår udgøres af perioden 01.01.2022 - 30.06.2023, hvorfor dette regnskabsår også udgør 18 måneder. Dermed er der sammenlignelighed mellem de to perioder på trods af, at de ikke udgør 12 måneder.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindestående.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.