

Ejendomsselskabet Bremensgade 75-79 P/S

Hans Broges Gade 2, 1.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 42 92 32 81

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 30/06 2025

Per Godsk Stelmach
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Bremensgade 75-79 P/S
Hans Broges Gade 2, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42 92 32 81
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Stiftet: 21. december 2021
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand
Per Godsk Stelmach
Søren Skov

Direktion

Per Godsk Stelmach, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Bremensgade 75-79 P/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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. juni 2025

Direktion

Per Godsk Stelmach
direktør

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen
formand

Per Godsk Stelmach

Søren Skov

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bremensgade 75-79 P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bremensgade 75-79 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabet har i året tabt sin egenkapital. Ledelsen har redegjort for, hvorledes selskabet afhænder sine aktiver i det kommende år og vil få delvis reetableret sin kapital herigennem samt ved kapitaltilskud fra ejeren. Der henvises til note 1, hvori ledelsen redegør herfor. Selskabet vil herefter blive nedlukket ved en kontrolleret likvidation. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på ledelsesberetning og note 2 omkring usikkerhed ved indregning og måling. Det fremgår heraf, at ledelsen har taget beslutning om nedlukning af selskabet ved solvent likvidation i ved solvent likvidation i 2025 eller 2026. Uden at modificere vores konklusion vedrørende dette forhold gør vi opmærksom på, at going concern som følge heraf ikke er valgt som regnskabsprincip.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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.

Horsens, den 24. juni 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
Statsautoriseret revisor
mne35838

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle, drifte og handle med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets moderselskab afgav i årsrapporten for 2023 og tidligere år tilbagetrædelseserklæringer overfor selskabets øvrige kreditorer samt ubegrænset støtteerklæring.

Moderselskabet blev taget under konkursbehandling den 28. august 2024. I forlængelse af konkursen for moderselskabet blev selskabets ledelse udskiftet og bestræbelserne på salg af selskabets ejendom intensiveret, da moderselskabet efter konkursen ikke længere kunne understøtte selskabets likviditet ubegrænset.

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 11.892.410, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på kr. 4.654.725.

Årets resultat er som forventet.

Finansiering

Selskabets ejendom er afhændet efter balancedagen, hvorved alle eksterne kreditorer, herunder gæld til realkreditinstitutter, er indfriet. En eventuel resterende gæld til tilknyttede virksomheder vil blive ydet som kapitaltilskud i 2025, således selskabets egenkapital vil blive reetableret. Herefter vil selskabets ledelse igangsætte solvent likvidation af selskabet.

Der henvises i øvrigt til omtalen heraf i årsregnskabet note 1.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i 2025 afhændet ejendommen Bremensgade 75-79, 2300 København S.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der er taget beslutning om nedlukning af selskabets aktiviteter ved solvent likvidation i 2025 eller 2026. Selskabets ejendomme er solgt og realkreditgæld indfriet efter statusdagen. Gælden til tilknyttede virksomheder forventes konverteret til egenkapital i 2025, således at selskabets egenkapital reetableres med henblik på at selskabet opløses ved solvent likvidation. Selskabet er således ikke længere at betragte som en going concern, hvorfor de forventede omkostninger til afvikling er indregnet i årsregnskabet (se tillige note 2).

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bremensgade 75-79 P/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt under hensyntagen til beslutningen om nedlukning af selskabets aktiviteter ved solvent likvidation i 2025 eller 2026. Årsrapporten er således ikke aflagt på going concern basis, men på realisationsbasis. Det betyder bl.a., at selskabets investeringsejendomme er optaget til dagsværdi, at der ikke er indregnet udskudte skatteaktiver og selskabets forventede omkostninger til afvikling. Omkostninger, der relaterer sig til afviklingen, er indregnet under andre eksterne omkostninger og noteoplyst som særlige poster.

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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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 mv.

Skat af årets resultat

Det skattepligtige resultat af virksomheden indgår i partnernes samlede indkomst og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttotab		(2.095.162)	(49.232)
Personaleomkostninger	3	<u>0</u>	<u>(61)</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		(2.095.162)	(49.293)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6	<u>(9.500.000)</u>	<u>(600.000)</u>
Resultat før finansielle poster		(11.595.162)	(649.293)
Finansielle indtægter	4	1.576	8.994
Finansielle omkostninger	5	<u>(298.824)</u>	<u>(959.239)</u>
Årets resultat		<u>(11.892.410)</u>	<u>(1.599.538)</u>
Overført resultat		<u>(11.892.410)</u>	<u>(1.599.538)</u>
		<u>(11.892.410)</u>	<u>(1.599.538)</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	6	<u>20.700.000</u>	<u>30.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>20.700.000</u>	<u>30.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>20.700.000</u>	<u>30.200.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>955.748</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>955.748</u>
Likvide beholdninger		<u>7.338</u>	<u>86.093</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.338</u>	<u>1.041.841</u>
Aktiver i alt		<u>20.707.338</u>	<u>31.241.841</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		(5.054.725)	6.837.684
Egenkapital		(4.654.725)	7.237.684
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.627.775
Langfristede gældsforpligtelser	7	0	5.627.775
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	5.623.049	207.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.297.643	54.775
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.261.219	17.870.219
Anden gæld		3	0
Periodeafgrænsningsposter		3.342	28.864
Deposita		176.807	214.839
Kortfristede gældsforpligtelser		25.362.063	18.376.382
Gældsforpligtelser i alt		25.362.063	24.004.157
Passiver i alt		20.707.338	31.241.841
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	400.000	6.837.685	7.237.685
Årets resultat	0	(11.892.410)	(11.892.410)
Egenkapital 31. december 2024	400.000	(5.054.725)	(4.654.725)

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt mere end 50% af kapitalen, hvorved selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne.

Selskabets ejendom er afhændet efter balancedagen, hvorved alle eksterne kreditorer, herunder gæld til realkreditinstitutter, er indfriet. Restgælden til tilknyttede virksomheder forventes i 2025 konverteret til egenkapital, således selskabets egenkapital bliver reetableret. Herefter vil selskabets ledelse igangsætte en solvent likvidation af selskabet.

På den baggrund aflægges årsregnskabet med fortsat drift for øje, idet der derved vil være tale om en solvent likvidation.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Årsrapporten er aflagt under hensyntagen til beslutningen om nedlukning af selskabets aktiviteter ved solvent likvidation i 2025 eller 2026. Årsrapporten er således ikke aflagt på going concern basis, men på realisationsbasis. Det betyder bl.a., at selskabets investeringsejendomme er optaget til dagsværdi, at der ikke er indregnet udskudte skatteaktiver og selskabets forventede omkostninger til afvikling. Omkostninger, der relaterer sig til afviklingen, er indregnet under andre eksterne omkostninger.

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	61
	<u>0</u>	<u>61</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.576	8.994
	<u>1.576</u>	<u>8.994</u>

Noter til årsrapporten

	2024	2023
	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	25.000	17.485
Andre finansielle omkostninger	273.824	941.754
	298.824	959.239
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings-
		ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		22.848.847
Kostpris 31. december 2024		22.848.847
Værdireguleringer 1. januar 2024		7.351.153
Årets tilbageførte værdireguleringer		(9.500.000)
Værdireguleringer 31. december 2024		(2.148.847)
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		20.700.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommen er solgt i 2025, hvorfor ejendommen er værdisat til salgsprisen.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2024	31. december 2024	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.835.460	5.623.049	5.623.049	0
	5.835.460	5.623.049	5.623.049	0

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.623, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 20.700.