

## **Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 43 ApS**

**Grønløkke Allé 106**

**8310 Tranbjerg J**

**CVR-nummer 29974462**

### **Årsrapport**

**1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. maj 2025

---

Brian Bjerre Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 43 ApS  
Grønløkke Allé 106  
8310 Tranbjerg J

CVR-nummer: 29974462  
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Direktion

Brian Bjerre Christiansen

### Pengeinstitut

Nordea, Århus Erhvervsafdeling

### Revisor

Dansk Revision Århus  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

### Kontaktpersoner:

Torben Bisgaard  
Mogens Saabye

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Ejendoms-selskabet Høegh-Guldbergs Gade 43 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser be-tingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 2024 - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen om-handler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg J, 16. maj 2025

**Direktionen:**

Brian Bjerre Christiansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 43 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 43 ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Åbyhøj, 16. maj 2025

### Dansk Revision Århus

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 26717671

Torben Bisgaard  
Registreret revisor  
mne2427

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af boliger og anden hermed beslægtet virksomhed.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>430.220</b>	<b>419</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-500
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>430.220</b>	<b>-81</b>
1	Finansielle omkostninger	-108.075	-67
	<b>Resultat før skat</b>	<b>322.145</b>	<b>-149</b>
	Skat af årets resultat	-70.872	33
	<b>Årets resultat</b>	<b>251.273</b>	<b>-116</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	250.000	270
	Overført resultat	1.273	-386
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>251.273</b>	<b>-116</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
3	Investeringsejendomme	10.500.000	10.500
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.500.000</b>	<b>10.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.500.000</b>	<b>10.500</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	146.898	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>146.898</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>14.544</b>	<b>52</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>161.441</b>	<b>52</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.661.442</b>	<b>10.552</b>

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	2.034.262	2.033
	Foreslået udbytte	250.000	270
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.409.262</b>	<b>2.428</b>
	Hensættelser til udskudt skat	540.628	540
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>540.628</b>	<b>540</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.833.647	5.034
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	119.382	115
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.953.029</b>	<b>5.148</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	220.000	237
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.449.173	2.066
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	70.610	77
	Periodeafgrænsningsposter	6.740	43
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.758.523</b>	<b>2.435</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.711.552</b>	<b>7.584</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.661.442</b>	<b>10.552</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	125	2.033	270	2.428
Udbetalt udbytte	0	0	-270	-270
Årets resultat	0	1	250	251
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>2.034</b>	<b>250</b>	<b>2.409</b>

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	43.992	40
Andre finansielle omkostninger	64.084	27
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>108.075</b>	<b>67</b>

**2 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft 1 beskæftiget (sidste år 1).

**3 Investeringsejendomme**

Kostpris 1. januar	8.021.843	8.022
Kostpris 31. december	8.021.843	8.022
Dagsværdiregulering 1. januar	2.478.157	2.978
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	-500
Dagsværdireguleringer 31. december	2.478.157	2.478
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>10.500.000</b>	<b>10.500</b>

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Aarhus, som blev anskaffet i 2008. Ejendommen er fuldt udlejet. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2024	2023
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	4%	4%

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.000.000	4.159
--	-----------	-------

	2024	2023
Noter	DKK	1.000 DKK

---

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Brian Bjerre Christiansen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.104, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 10.500.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendomsskat, forsikringer m.m. samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

# 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.”

## Brian Bjerre Christiansen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: f39f61e6-745a-463a-ba80-e33d09f1b012

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-05-22 14:14:43 UTC



## Brian Bjerre Christiansen (CPR valideret)

Ledelse og dirigent

Serienummer: f39f61e6-745a-463a-ba80-e33d09f1b012

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-05-22 14:14:43 UTC



## Torben Bisgaard

DANSK REVISION ÅRHUS, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 26717671

Registreret revisor

På vegne af: DANSK REVISION ÅRHUS, GODKENDT REVISION...

Serienummer: 8995ae7b-98d4-4e5f-98e8-4af1f604a620

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-05-22 14:48:53 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.