

*Aage Laursen Udlejning ApS
Kirkebækvej 126 E
8800 Viborg*

CVR-nummer: 29 62 51 23

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024*

(19. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/3 2025



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Aage Laursen Udlejning ApS Kirkebækvej 126 E 8800 Viborg
	CVR-nr.: 29 62 51 23 Stiftet: 21. juni 2006 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Laura Marie Laursen Aage Laursen
Pengeinstitut	Spar Nord Bank Toldboden 3 8800 Viborg
Revisor	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
Ejerforhold	Aage Laursen, Kirkebækvej 126E, 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Aage Laursen Udlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er 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 perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26/3 2025

Direktion


Laura Marie Laursen


Aage Laursen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Aage Laursen Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Aage Laursen Udlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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.

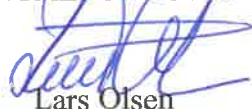
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 26/3 2025

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning samt køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Aage Laursen Udlejning ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen mv.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	17 %

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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 aconto skatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris der svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.541.500	2.504.100
Andre driftsindtægter	202.580	20.630
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-743.166	-990.593
Andre eksterne omkostninger	-121.422	-176.334
BRUTTORESULTAT	879.492	1.357.803
1 Personaleomkostninger	-303.152	-900.598
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-22.487
Andre driftsomkostninger	-99.815	-1.465.817
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	476.525	-1.031.099
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-33.649	-6.329.129
DRIFTSRESULTAT	442.876	-7.360.228
Andre finansielle indtægter	582.581	106.414
Andre finansielle omkostninger	-382.085	-514.570
RESULTAT FØR SKAT	643.372	-7.768.384
Skat af årets resultat	-91.459	549.891
ÅRETS RESULTAT	551.913	-7.218.493
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	122.000
Overført resultat	551.913	-7.340.493
DISPONERET I ALT	551.913	-7.218.493

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

	2024	2023
2 Grunde og bygninger	0	1.169.521
2 Investeringsejendomme	12.993.200	13.005.101
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	12.993.200	14.174.622
ANLÆGSAKTIVER	12.993.200	14.174.622
Andre tilgodehavender	2.891.018	2.768.738
Periodeafgrænsningsposter	3.134	214.500
Tilgodehavender	2.894.152	2.983.238
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.504.214	0
Værdipapirer og kapitalandele	1.504.214	0
Likvide beholdninger	1.443.208	11.690.618
OMSÆTNINGSAKTIVER	5.841.574	14.673.856
AKTIVER	18.834.774	28.848.478

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat.....	12.179.965	11.628.052
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	122.000
EGENKAPITAL.....	12.679.965	12.250.052
Prioritetsgæld.....	5.291.906	9.017.465
3 Langfristede gældsforpligtelser	5.291.906	9.017.465
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	248.281	5.315.899
Kreditinstitutter.....	0	192.863
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	35.000	35.000
Selskabsskat.....	46.476	839.893
Anden gæld.....	530.889	1.195.204
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.257	2.102
Kortfristede gældsforpligtelser	862.903	7.580.961
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.154.809	16.598.426
PASSIVER	18.834.774	28.848.478
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og § 38		
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2024	2023	
1 Personalemkostninger			
Antal personer beskæftiget	2	2	
Lønninger.....	299.307	886.918	
Andre omkostninger til social sikring	3.845	13.680	
Personalemkostninger i alt	303.152	900.598	
			Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	1.348.752	21.280.791	0
Tilgang i årets løb	0	21.748	0
Afgang i årets løb	-1.348.752	0	0
Kostpris 31. december 2024	0	21.302.539	0
Af-/nedskrivninger, primo	-179.231	-8.275.690	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	179.231	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-33.649	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2024	0	-8.309.339	0
Materielle anlægsaktiver i alt	0	12.993.200	0

Investerings ejendomme består af 13 udlejningsejendomme i Jylland. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 7,00-8,25%
Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8,15%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	14.333.361	5.540.187	248.281	4.253.229
	<u>14.333.361</u>	<u>5.540.187</u>	<u>248.281</u>	<u>4.253.229</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>14.333.361</u>	<u>5.540.187</u>	<u>248.281</u>	<u>4.253.229</u>

	2024	2023
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.504.214	0
	<u>1.504.214</u>	<u>0</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Ander værdipapirer og kapitalandele	5.124	0
	<u>5.124</u>	<u>0</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 5.540.188, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 7.608.800.

Til sikkerhed for engagement med Spar Nord Bank er stillet:

Kr. 1.668.525 ejerpantebrev i matr.nr. 196 AQ, 197 BI og 221 H, Viborg Markjorder.