

**Ejendommen Studiestræde 33 ApS
Nyhavn 45, kl.
1051 København K**

CVR-nr. 38179063

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 31. marts 2025

Dirigent:

Bo Bjerrum Hansen

Revisoren.nu

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2024	3
Balance pr. 31. december 2024	4-5
Noter	6-7
Anvendt regnskabspraksis	8-10

LEDELSESPÅTEGNING

Efterstående årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendommen Studiestræde 33 ApS, der udviser et resultat på kr. 278.584 og en egenkapital på kr. 5.442.355, er dd. behandlet og vedtaget af direktionen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi erklærer endvidere at selskabet fortsat opfylder betingelserne for fravalg af revision og der er således ikke revisionspligt i regnskabsåret 2025 og fremover.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens vedtagelse.

København, den 31. marts 2025

Direktionen:

Bo Bjerrum Hansen

Carsten Wichmann Wernebo

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet:

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret 2024:

Årets resultat udgør kr. 278.584, hvilket er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 24.442.005, og en egenkapital på kr. 5.442.355.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2024:

Ledelsen har ikke noteret sig nogle særlige eller usædvanlige forhold.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling:

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

Noter	Spec.	2024	2023
Bruttofortjeneste	1	1.030.192	617.895
1 Personaleudgifter		<u>0</u>	<u>0</u>
Indtjeningsbidrag		1.030.192	617.895
Finansieringsindtægter	2	1.656	1.501
2 Finansieringsudgifter	3	<u>-674.350</u>	<u>-597.237</u>
Resultat før skat		357.498	22.159
Skat af årets resultat	4	<u>-78.914</u>	<u>-5.089</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>278.584</u></u>	<u><u>17.070</u></u>
Der foreslås anvendt således:			
Overført til næste år		<u>278.584</u>	<u>17.070</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>278.584</u></u>	<u><u>17.070</u></u>

BALANCE

Noter	Spec.	31.12.2024	31.12.2023
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
		50.000	50.000
		<u>5.392.355</u>	<u>5.113.771</u>
	9	<u>5.442.355</u>	<u>5.163.771</u>
HENSÆTTELSER			
		<u>980.864</u>	<u>980.864</u>
		<u>980.864</u>	<u>980.864</u>
GÆLD			
Langfristet gæld:			
	10	11.763.188	11.934.611
		3.080.000	3.080.000
		<u>1.540.000</u>	<u>1.540.000</u>
4		<u>16.383.188</u>	<u>16.554.611</u>
Kortfristet gæld:			
		18.078	10.634
	11	282.603	271.733
	12	393.302	373.282
	13	78.914	5.089
	14	582.236	564.936
		113.465	111.682
		<u>167.000</u>	<u>139.000</u>
		<u>1.635.598</u>	<u>1.476.356</u>
		<u>18.018.786</u>	<u>18.030.967</u>
		<u>24.442.005</u>	<u>24.175.602</u>

5 Oplysning om aktiver målt til dagsværdi efter årsregnskabslovens §§37-38

6 Sikkerheder og pantsætninger

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

NOTER

Noter	2024	2023
1 PERSONALEUDGIFTER		
Gennemsnitligt antal heltidsansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
2 FINANSIERINGSUDGIFTER		
Renteudgifter til dattervirksomheder	72.469	61.600
Øvrige finansieringsomkostninger	<u>601.881</u>	<u>535.637</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER I ALT	<u>674.350</u>	<u>597.237</u>
3 INVESTERINGSEJENDOMME		Erhvervs- ejendom
Anvendt kalkulationsrente		<u>4,50%</u>
Tomgangsprocent		<u>0%</u>
Kalkulationsperiode		<u>5 år</u>
4 LANGFRISTET GÆLD		
Af den i balancen anførte gæld på kr. forfalder tkr. 10.275 senere end 5 år.	<u>16.383.188</u>	<u>16.554.611</u>
5 OPLYSNINGER OM AKTIVER MÅLT TIL DAGSVÆRDI EFTER ÅRSREGNSKABSLOVENS §§37-38	Ændring indregnet direkte over:	
	Dagsværdi ultimo	Resultat- opgørelsen
		Egenkapitalen
Deposita	<u>23.800.000</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>

NOTER

Noter

6 SIKKERHEDER OG PANTSÆTNINGER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituttet, nom tkr. 13.580, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 23.800.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 9.100 med pant i ovennævnte ejendom.

7 KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER OG EVENTUALPOSTER MV.

Eventualforpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig andre kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i balancen anførte, bortset fra normale branchegarantier.

Selskabet hæfter solidarisk med Mercur Holding ApS for det samlede skattetilsvær i sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Anvendte undtagelsesbestemmelser:

Af konkurrencemæssige hensyn har selskabet i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage omsætningen, andre driftsomkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger. De sammendragede poster er benævnt bruttofortjeneste.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 indreg-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der er beregnet udskudt skat med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige saldo-værdier på anlægsaktiver.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I kostprisen indgår aftalte købesum med tillæg af omkostninger knyttet direkte til erhvervelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens §38, baseret på anvendelse af en anerkendt kalkulationsmodel med udgangspunkt i forventede pengestrømme af ejendommens drift over en kalkulationsperiode på 5 år med tillæg af en standardiseret pengestrøm i en efterfølgende terminalperiode.

Som grundlag for kalkulationen anvendes nettolejeindtægterne for de respektive ejendomme, eventuelt reguleret for erfaringer vedrørende tomgang mv.

De årlige dagsværdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen i regnskabslinien "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Anskaffelser under kr. 33.100 afskrives fuldt ud i anskaffelsesåret. Edb-hardware afskrives dog, såfremt den samlede anskaffelsessum af eksisterende anlæg med tilgang af nyanskaffelser, overstiger kr. 33.100.

Deposita:

Deposita måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det som udtrykkes gennem de foretagne afskrivninger.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender:

Debitorer er baseret på en vurdering af de enkelte tilgodehavender. Nedskrivning finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger måles til nominelt indestående på bankkonti.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Sambeskatning:

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning. Den aktuelle selskabskat fordeles ved afregningen 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 til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

Gældsforpligtelser:

Langfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi. Hvor forskellen mellem nettorealiseringsværdien og den nominelle værdi er uvæsentlig, indregnes gælden til nominel værdi.

Ikke-forrentede og variabelt forrentede gældsforpligtelser samt gæld med kort løbetid, måles til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Bo Bjerrum Hansen

Navn returneret af MitId: Bo Bjerrum Hansen
Direktør
ID: 8a054eb8-aae3-4333-87b4-56be410800df
IP-adresse: 2.104.107.198:43702
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 31-03-2025 11:18:17 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Carsten Wernebo

Navn returneret af MitId: Carsten Wichmann Wernebo
Direktør
ID: 66c4fde0-574d-4403-9367-3762b6523458
IP-adresse: 217.74.148.0:45894
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 31-03-2025 16:58:49 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Bo Bjerrum Hansen

Navn returneret af MitId: Bo Bjerrum Hansen
Dirigent
ID: 8a054eb8-aae3-4333-87b4-56be410800df
IP-adresse: 2.104.107.198:3078
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 01-04-2025 09:33:00 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 92cc88MSUXs252454688