

Aagade 44, Vejle ApS

**Kærvej 3
8600 Silkeborg**

CVR-nr. 31 16 53 93

ÅRSRAPPORT

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 10 / 3 2025

Nina Kibsgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Aagade 44, Vejle ApS.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 10 / 3 2025

Direktion

Gorm Lyng Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Aagade 44, Vejle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Aagade 44, Vejle ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 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.

Silkeborg, den 10 / 3 2025

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Hjorth
statsaut. revisor
mne15242

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aagade 44, Vejle ApS
Kærvej 3
8600 Silkeborg

Telefon: 86 80 02 02

CVR-nr.: 31 16 53 93

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Gorm Lynge Petersen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Jan Hjorth, statsaut. revisor

Kristian Krøjgaard, revisor, cand. merc. aud.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er som udgangspunkt fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. For indeværende regnskabsår er ejendommens dagsværdi fastsat til en ekstern markedsværdi med en forventet overdragelsessum. Ændringer i markedsrenten, investors rentekrav eller ejendommens forhold i øvrigt, vil tilsvarende betyde ændringer i ejendommens værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2024	2023 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	280.048	348
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-63.602	-56
Andre eksterne omkostninger	-23.999	-30
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	192.447	262
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.930.000	-12
DRIFTSRESULTAT	2.122.447	250
Andre finansielle indtægter	2.988	2
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-44.712	-47
3 Andre finansielle omkostninger	-15.822	-13
RESULTAT FØR SKAT	2.064.901	192
4 Skat af årets resultat	-433.571	-42
ÅRETS RESULTAT	1.631.330	150
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.631.330	150
DISPONERET I ALT	1.631.330	150

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2024	2023 kr. 1.000
5 Investeringsejendomme	5.000.000	3.070
Materielle anlægsaktiver	5.000.000	3.070
ANLÆGSAKTIVER	5.000.000	3.070
Andre tilgodehavender	195	0
Udskudt skatteaktiv	0	8
Tilgodehavender	195	8
Likvide beholdninger	193.386	152
OMSÆTNINGSAKTIVER	193.581	160
AKTIVER	5.193.581	3.230

Balance 31. december**PASSIVER**

Note	2024	2023 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat.....	4.327.968	1.149
EGENKAPITAL.....	4.452.968	1.274
Hensættelse til udskudt skat	396.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	396.000	0
Prioritetsgæld.....	181.051	220
Deposita.....	76.575	77
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	257.626	297
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	38.000	38
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	5.915	6
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	1.558
7 Selskabsskat.....	29.571	44
Anden gæld.....	13.501	13
Kortfristede gældsforpligtelser	86.987	1.659
GÆLDSFORPLIGTELSER	344.613	1.956
PASSIVER	5.193.581	3.230
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo	125.000	125
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125
Overført resultat, primo	1.149.756	999
Årets resultat.....	1.631.330	150
Koncerntilskud fra modervirksomhed	1.546.882	0
Overført resultat ultimo.....	4.327.968	1.149
EGENKAPITAL.....	4.452.968	1.274

Noter

2023
2024 kr. 1.000

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed som følge af aktuelle markedsforhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel. Prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav.

2 Antal personer beskæftiget

Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0

3 Andre finansielle omkostninger

Gebyrer m.v.....	3.333	1
Prioritetsrenter, kreditforeninger	12.489	12
	15.822	13

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat.....	29.571	44
Regulering af udskudt skat	404.000	-2
	433.571	42

Noter

	Investerings- ejendomme		
5 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris 1. januar 2024.....			3.115.130
Årets tilgang			0
Afgang			0
Kostpris 31. december 2024.....			3.115.130
Opskrivninger			1.884.870
Opskrivninger 31. december 2024			1.884.870
Af-/nedskrivninger 1. januar 2024			-45.130
Korrektion af tidligere nedskrivning			45.130
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver			0
Af-/nedskrivninger			0
Af-/nedskrivninger 31. december 2024.....			0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....			5.000.000
	1/1 2024	31/12 2024	Restgæld
6 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt	Gæld i alt	efter 5 år
Prioritetsgæld.....	219.503	181.051	29.000
Deposita.....	76.650	76.575	0
	296.153	257.626	29.000
		2023	kr. 1.000
7 Selskabsskat			
Selskabsskat.....		44.105	9
Skat af årets resultat.....		29.571	44
Betalt indkomstskat i regnskabsåret		-44.105	-9
		29.571	44

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager herudover kr. 0.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 1.021.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 5.000.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse andrager herudover kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Aagade 44, Vejle ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Gorm Lyng Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

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, alternativt til uafhængig mæglervurdering.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Småaktiver og aktiver med kort levetid, som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdi.

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%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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.”

Nina Kibsgaard (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 35e9ac75-9d4a-44b3-9dfd-a65e633699fb

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-03-10 10:05:09 UTC



Gorm Lyng Petersen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: b32d745e-0bc9-4fc3-9053-d919ab9b2aa6

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-03-10 10:07:05 UTC



Jan Hjorth

BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 24ad5f4f-54b0-440b-8565-b9b5ef35323d

IP: 92.246.xxx.xxx

2025-03-10 10:48:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0EC3H-Q4QMQ-ZLHIL-SZDYN-PPQ0X-KK14I

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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