

Ejendomsselskabet Sjællandsgade 81 ApS

C/O Mads Stroyer Andersen
Nørre Allé 54A, kl.
8000 Aarhus

CVR-nr. 30 19 34 74

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8. juli 2025

dirigent Mads Stroyer Andersen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Sjællandsgade 81 ApS.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. juli 2025

Direktion

Mads Stroyer Andersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sjællandsgade 81 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sjællandsgade 81 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 8. juli 2025

Aros
statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29 69 00 65

Martin Edvardsen Vad
statsautoriseret revisor
mne35664

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Sjællandsgade 81 ApS C/O Mads Stroyer Andersen Nørre Allé 54A, kl. 8000 Aarhus
	CVR-nr.: 30 19 34 74
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
	Stiftet: 27. december 2006
	Regnskabsår: 18. regnskabsår
	Hjemsted: Aarhus
Direktion	Mads Stroyer Andersen, direktør
Revisor	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3. 4, sal 8000 Aarhus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sjællandsgade 81 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på fakturerings tidspunktet. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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, 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af uafhængige valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændig-heder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtel-se 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 betal-te acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regn-skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an-vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		230.299	207.801
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000.000	0
Resultat før finansielle poster		1.230.299	207.801
Finansielle indtægter	3	14.478	22.510
Finansielle omkostninger	4	-40.068	-33.712
Resultat før skat		1.204.709	196.599
Skat af årets resultat		-265.034	-43.252
Årets resultat		939.675	153.347
Overført resultat		939.675	153.347
		939.675	153.347

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>14.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>14.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		<u>118.347</u>	<u>849.624</u>
Tilgodehavender		<u>118.347</u>	<u>849.624</u>
Likvide beholdninger		<u>76.008</u>	<u>6.472</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>194.355</u>	<u>856.096</u>
Aktiver i alt		<u><u>14.194.355</u></u>	<u><u>13.856.096</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		127.000	127.000
Overført resultat		<u>5.473.938</u>	<u>5.370.038</u>
Egenkapital		<u>5.600.938</u>	<u>5.497.038</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.323.723</u>	<u>1.103.723</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.323.723</u>	<u>1.103.723</u>
Banker		<u>6.706.539</u>	<u>7.040.985</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>6.706.539</u>	<u>7.040.985</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		334.446	0
Selskabsskat		45.034	43.252
Anden gæld		39.075	17.875
Deposita		<u>144.600</u>	<u>153.223</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>563.155</u>	<u>214.350</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.269.694</u>	<u>7.255.335</u>
Passiver i alt		<u><u>14.194.355</u></u>	<u><u>13.856.096</u></u>

Noter

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		<u>2024</u> kr.
Investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>1.000.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>14.000.000</u>
Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Aarhus C.		
Ejendommen er værdiansat ud fra sammenlignelige transaktioner i markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendommen.		
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>14.478</u>	<u>22.510</u>
	<u>14.478</u>	<u>22.510</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>40.068</u>	<u>33.712</u>
	<u>40.068</u>	<u>33.712</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	7.040.985	7.040.985	334.446	4.925.404
	7.040.985	7.040.985	334.446	4.925.404

6 Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for STROYER DEVELOPMENT A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 7.041 tkr. har virksomheden stillet sikkerhed i materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 14.000 tkr.

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

Mads Stroyer Andersen

Navn returneret af MitId: Mads Stroyer Andersen

Direktør og Dirigent

ID: 79bd53de-541d-4f2a-b507-d96bd5cdb70e

IP-adresse: 87.49.45.72:24841

Dato for underskrift: 09-07-2025 13:23:25 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



Martin Edvardsen Vad

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Revisor

ID: 552d6ec2-6a58-4821-a972-204996cc6652

IP-adresse: 194.255.109.225:45646

Dato for underskrift: 09-07-2025 13:43:33 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: 2c6d01whKuX252697910