

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

**Niels Juels Gade 49 ApS**

**Elmehøjvej 38**

**8270 Højbjerg**

**CVR-nr. 36 92 63 25**

**Årsrapport for 2024**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 16/04 2025

---

Jesper Nielsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	8
Balance pr. 31. december 2024	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Niels Juels Gade 49 ApS  
Elmehøjvej 38  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 36 92 63 25  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Jesper Nielsen  
Thomas Bak

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Niels Juels Gade 49 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 15. april 2025

### Direktion

Jesper Nielsen

Thomas Bak

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Niels Juels Gade 49 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Niels Juels Gade 49 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 15. april 2025

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard

statsautoriseret revisor  
mne42773

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendommen Niels Juels Gade 49, 8200 Aarhus N.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 338.209, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 7.775.790.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Niels Juels Gade 49 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 med fradrag af ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter skatter og offentlige afgifter samt løbende driftsudgifter for ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### 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, amortisering af realkreditlån 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 poster 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.

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.

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindestående.

### 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 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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>605.159</b>	<b>642.795</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>(1.700.000)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>605.159</b>	<b>(1.057.205)</b>
Finansielle indtægter		1.801	472
Finansielle omkostninger		<u>(171.589)</u>	<u>(132.423)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>435.371</b>	<b>(1.189.156)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(97.162)</u>	<u>260.634</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>338.209</u></b>	<b><u>(928.522)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>338.209</u>	<u>(928.522)</u>
		<b><u>338.209</u></b>	<b><u>(928.522)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>13.800.000</u>	<u>13.800.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>13.800.000</b></u>	<u><b>13.800.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>13.800.000</b></u>	<u><b>13.800.000</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.285</u>	<u>8.871</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>10.285</b></u>	<u><b>8.871</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>22.204</b></u>	<u><b>20.911</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>32.489</b></u>	<u><b>29.782</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>13.832.489</b></u>	<u><b>13.829.782</b></u>

**Balance pr. 31. december 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		7.725.790	7.387.582
<b>Egenkapital</b>		<b>7.775.790</b>	<b>7.437.582</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.248.252	1.247.846
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.248.252</b>	<b>1.247.846</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.311.590	2.412.055
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.311.590</b>	<b>2.412.055</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	100.465	122.803
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	4.070
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.048.554	2.223.554
Selskabsskat		54.756	79.256
Anden gæld		293.082	302.616
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.496.857</b>	<b>2.732.299</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.808.447</b>	<b>5.144.354</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.832.489</b>	<b>13.829.782</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	7.387.581	7.437.581
Årets resultat	0	338.209	338.209
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>7.725.790</b>	<b>7.775.790</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	96.756	113.256
Årets udskudte skat	406	(373.890)
	<u>97.162</u>	<u>(260.634)</u>

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	8.089.900
Kostpris 31. december 2024	8.089.900
Værdireguleringer 1. januar 2024	5.710.100
Værdireguleringer 31. december 2024	5.710.100
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u>13.800.000</u>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet, bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 4,5%, afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i afkastkravet jf. Colliers med beliggenhed i Aarhus.

Afkastkravet er på baggrund af de faktiske forhold ikke opjusteret som følge af sandsynligheden for genudlejning uden tomgang og afholdelse af større vedligeholdelses-/ forbedringsarbejder på grund af ejendommenes stand og karakter.

Afkastkravet er heller ikke nedjusteret, da der ikke vurderes at være et yderligere udviklingspotentiale.

De senere års regnskabsmæssige driftsresultater er også fastholdt, da lejeindtægterne pr. m<sup>2</sup> vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 7% af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på ca. 100% vurderes at kunne fastholdes på lang sigt.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på  $100/4,25=22,22 \times 621 = 13.800$  t.kr

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen

	<i>Dagsværdi 31/12 2024</i>	<i>Budgetteret afkast</i>	<i>Afkastkrav Basis</i>	<i>Følsomhedsanalyse</i>			
				<i>-0,5%</i>	<i>Værdi</i>	<i>+0,5%</i>	<i>Værdi</i>
Niels Juels Gade 49	13.800.000	621.000	4,50%	5,00%	12.420.000	6,00%	10.350.000
I alt	13.800.000				12.420.000		10.350.000

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b> <b>1. januar 2024</b>	<b>Gæld</b> <b>31. december</b> <b>2024</b>	<b>Afdrag</b> <b>næste år</b>	<b>Restgæld</b> <b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.534.858</u>	<u>2.412.055</u>	<u>100.465</u>	<u>1.916.721</u>
	<b><u>2.534.858</u></b>	<b><u>2.412.055</u></b>	<b><u>100.465</u></b>	<b><u>1.916.721</u></b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.412 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 13.800.