

Ejendomsselskabet Banegårdsgade 19 ApS

c/o MRJ Holding ApS, Skovbrynet 42, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 44 10 68 25

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 2. juni 2025

Mads Kristensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Banegårdsgade 19 ApS c/o MRJ Holding ApS Skovbrynet 42 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 44 10 68 25 Stiftet: 1. juni 2023 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mads Kristensen Morten Rankenberg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Banegårdsgade 19 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 2. juni 2025

Direktion:

Mads Kristensen

Morten Rankenberg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Banegårdsgade 19 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Banegårdsgade 19 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 2. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets primære formål er som anført i aktiviteter udvikling og salg af fast ejendom. Den hensigt har medført reklassifikation af ejendommen fra "grunde og bygninger" til "handelsejendomme" idet ejendommen forventes solgt efter endt udvikling. Denne korrektion af klassifikationen er foretaget for sammenligningstal i 2023.

Selskabets ledelse har tilsvarende konstateret, at der ved en fejl i årsrapporten for 2023 er indregnet 320 t.kr. som omkostning i resultatopgørelsen fremfor at aktivere disse som en del af selskabets varebeholdninger. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af rettelsen af væsentlige fejl.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt selskabskapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Retablering af selskabskapitalen forventes at ske via fremtidig indtjening, i forbindelse med salg af selskabets ejendomme under opførsel.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttotab		-125.860	-48.619
Andre finansielle indtægter	1	288	138
Øvrige finansielle omkostninger	2	-964	-1.549
Resultat før skat		-126.536	-50.030
Skat af årets resultat	3	74.731	10.900
Årets resultat		-51.805	-39.130
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-51.805	-39.130
I alt		-51.805	-39.130

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Ejendomme under opførsel		4.636.305	3.913.625
Varebeholdninger	4	4.636.305	3.913.625
Udsudte skatteaktiver		85.631	10.900
Periodeafgrænsningsposter		14.500	0
Tilgodehavender		100.131	10.900
Likvide beholdninger		50.858	49.672
Omsætningsaktiver		4.787.294	3.974.197
<hr/>			
Aktiver		4.787.294	3.974.197
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-90.936	-39.131
Egenkapital		-50.936	869
<hr/>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.429	9.940
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.796.801	3.963.388
Kortfristede gældsforpligtelser		4.838.230	3.973.328
Gældsforpligtelser		4.838.230	3.973.328
<hr/>			
Passiver		4.787.294	3.974.197

Medarbejderforhold

5

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2023	40.000	-288.731	-248.731
Korrektion af fejl		249.600	249.600
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	40.000	-39.131	869
Forslag til resultatdisponering		-51.805	-51.805
Egenkapital 31. december 2024	40.000	-90.936	-50.936

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	288	138
	288	138
<hr/>		
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	964	1.549
	964	1.549
<hr/>		
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-74.731	-10.900
	-74.731	-10.900
<hr/>		
4 Varebeholdninger		
Ejendomme under opførsel	4.636.305	3.913.625
	4.636.305	3.913.625
<hr/>		
I 2024 er der som en del af kostprisen for ejendomme under opførsel aktiveret 213.233 tkr.		
5 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Banegårdsgade 19 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring som følge af væsentlige fejl og reklassifikation

Det kan konstateres, at der i årsrapporten for 2023 var en væsentlig fejl, som følge af manglende aktivering af omkostninger, der i stedet var indregnet i resultatopgørelsen.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten med tilbagevirkende kraft således, at der er sket tilpasning af sammenligningstal.

Ændringen har medført ændringer i resultat før skat, skat af årets resultat, varebeholdninger, udskudte skatteaktiver og egenkapitalen med følgende beløb i 2023:

- Resultat før skat er forbedret med 320.000 kr.
- Skat af årets resultat er reduceret med 70.400 kr.
- Varebeholdninger er forøget med 320.000 kr.
- Udskudte skatteaktiver er reduceret med 70.400 kr.
- Egenkapitalen er forøget med 249.600 kr.

Balancesummen er ligeledes forøget med 249.600 kr. pr. 31. december 2023.

Indvirkningen af den væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl", hvor overført resultat er øget med 249.600 kr., og sammenligningstal er tilrettet.

Selskabets primære formål er som anført i aktiviteter udvikling og salg af fast ejendom. Den hensigt har medført reklassifikation af ejendommen fra "grunde og bygninger" til "handelsejendomme" idet ejendommen forventes solgt efter endt udvikling. Denne korrektion af klassifikationen er foretaget for sammenligningstal i 2023.

Ændringen i klassifikationen har ikke medført beløbsmæssige ændringer i resultatopgørelsen. Ændringen har medført ændringer i varebeholdninger og anlægsaktiver med følgende beløb pr. 31. december 2023:

- Omsætningsaktiver er forøget med 3.913.625 kr.
- Anlægsaktiver er reduceret med 3.913.625 kr.

Der er ikke foretaget øvrige beløbsmæssige ændringer i regnskabet som følge af denne tilpasning.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Anvendt regnskabspraksis

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme under opførelse opgøres som anskaffelsespris med tillæg af direkte omkostninger. Finansieringsudgifter som vedrører perioden med opførelse af en handelsejendom tillægges ligeledes anskaffelssummen.

Nettorealiseringsværdien for ejendomme under opførelse opgøres som forventet salgsspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgsspris.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.