

---

# EJENDOMSSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK ApS

**CVR-nr.: 30694635**

Lærkevej 12A  
8240 Risskov

Årsrapport  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**09/11/2025**

---

**Dennis Bjerregaard Sørensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK ApS  
Lærkevej 12A  
8240 Risskov

CVR-nr.: 30694635  
Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2024 - 30. juni 2025 for EJENDOMSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus, den 30/09/2025

## Direktion

Dennis Bjerregaard Sørensen

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden investeringsvirksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat i 2024/2025 udgør 93.562 kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende. Egenkapitalen pr. 30/6-2025 udgør 159.729.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

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. 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

#### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste/tab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagens gældende skattesatser og - regler. Skat for dette regnskabsår er beregnet 22%.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, fx kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Selskabet er sambeskattet med koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der

svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

#### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag"

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>142.948</b>	<b>149.876</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>142.948</b>	<b>149.876</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-22.964	-61.485
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>119.984</b>	<b>88.391</b>
Skat af årets resultat		-26.422	-21.604
<b>Årets resultat</b>		<b>93.562</b>	<b>66.787</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		93.562	66.787
<b>I alt</b>		<b>93.562</b>	<b>66.787</b>

## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		1.818.000	1.818.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.818.000</b>	<b>1.818.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.818.000</b>	<b>1.818.000</b>
Andre tilgodehavender		8.855	32.883
Periodeafgrænsningsposter		0	4.738
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>8.855</b>	<b>37.621</b>
Likvide beholdninger		91.118	32.567
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>99.973</b>	<b>70.188</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.917.973</b>	<b>1.888.188</b>

## Balance 30. juni 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		175.000	175.000
Overført resultat		-15.271	-108.833
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>159.729</b>	<b>66.167</b>
Hensættelse til udskudt skat		56.159	56.159
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>56.159</b>	<b>56.159</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.263.922	1.316.868
Deposita		38.186	37.451
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.302.108</b>	<b>1.354.319</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.250	12.298
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		364.899	338.477
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		31.512	60.452
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		316	316
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>399.977</b>	<b>411.543</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.702.085</b>	<b>1.765.862</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.917.973</b>	<b>1.888.188</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet og hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for L12a ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.264 tkr., er der deponeret et pantebrev med pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 1.818.000 kr.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2024/25</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0