



## Ejendomsselskabet Birkemosevej A/S

Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 16748196

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.04.2025

---

**Jesper Kaas Horsbøl**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Birkemosevej A/S  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 16748196  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Bestyrelse

Claus Møller, formand  
Claus Bruun Rasmussen  
Bo Evald Kristensen

## Direktion

Jesper Kaas Horsbøl, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Ejendomsselskabet Birkemosevej A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10.04.2025

## Direktion

**Jesper Kaas Horsbøl**  
direktør

## Bestyrelse

**Claus Møller**  
formand

**Claus Bruun Rasmussen**

**Bo Evald Kristensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Birkemosevej A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Birkemosevej A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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.

### **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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 10.04.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje og drive, herunder udleje, samt eventuelt afhænde fast ejendom.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning		2.780.978	2.697.867
Andre eksterne omkostninger		(309.341)	(262.873)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.471.637</b>	<b>2.434.994</b>
Andre finansielle indtægter	1	27.618	21.325
Andre finansielle omkostninger	2	(341.735)	(393.557)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.157.520</b>	<b>2.062.762</b>
Skat af årets resultat	3	(453.561)	(431.800)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.703.959</b>	<b>1.630.962</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		960.000	350.000
Overført resultat		743.959	1.280.962
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.703.959</b>	<b>1.630.962</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		37.600.000	37.600.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>37.600.000</b>	<b>37.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.600.000</b>	<b>37.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	22.039
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		275.696	261.227
Udskudt skat		14.000	15.000
Andre tilgodehavender		4.472	139.358
Periodeafgrænsningsposter		61.942	77.118
<b>Tilgodehavender</b>		<b>356.110</b>	<b>514.742</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>624.240</b>	<b>93.706</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>980.350</b>	<b>608.448</b>
<b>Aktiver</b>		<b>38.580.350</b>	<b>38.208.448</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		15.540.814	14.796.855
<b>Egenkapital</b>		<b>20.540.814</b>	<b>19.796.855</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.975.301	15.684.822
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>14.975.301</b>	<b>15.684.822</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	709.521	737.702
Deposita		1.193.918	1.164.792
Modtagne forudbetalinger fra kunder		206.154	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.567	49.775
Skyldige sambeskatningsbidrag		452.561	435.800
Anden gæld		403.514	338.702
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.064.235</b>	<b>2.726.771</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.039.536</b>	<b>18.411.593</b>
<b>Passiver</b>		<b>38.580.350</b>	<b>38.208.448</b>
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	14.796.855	0	19.796.855
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(960.000)	(960.000)
Årets resultat	0	743.959	960.000	1.703.959
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>15.540.814</b>	<b>0</b>	<b>20.540.814</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.269	10.792
Renteindtægter i øvrigt	17.349	10.533
	<b>27.618</b>	<b>21.325</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	336.842	329.215
Øvrige finansielle omkostninger	4.893	64.342
	<b>341.735</b>	<b>393.557</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	452.561	435.800
Ændring af udskudt skat	1.000	(4.000)
	<b>453.561</b>	<b>431.800</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	40.998.791
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.998.791</b>
Dagsværdireguleringer primo	(3.398.791)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(3.398.791)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.600.000</b>

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,03% pr. 31. december 2024 mod 6,87% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,4 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,8 mio.kr.

Selskabets ejendomme er erhvervsejendomme beliggende i Kolding. Selskabets ejendomme har et legebærende areal på 2.822 kvm, hvis faktiske leje pr. kvm udgør 988 kr. mod 969 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i selskabets ejendomme.

Selskabet har indgået lejekontrakt med lejer, der kan opsiges med 6 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme udgør pr. balancedagen 37.600 t.kr. i lighed med sidste år.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2024 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	709.521	737.702	14.975.301	12.069.506
	<b>709.521</b>	<b>737.702</b>	<b>14.975.301</b>	<b>12.069.506</b>

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Estatus Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 37.600 t.kr. pr. 31.12.

Selskabet har stillet kaution over for nedenstående selskabers mellemværende med realkreditinstitut.

Ejendomsselskabet Herluf Trolles Torv ApS, CVR-nr. 41 24 49 92.

Restgælden udgør 12.486 t.kr. pr. 31.12.2024.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 32.900 t.kr. pr. 31.12.2024.

Ejendomsselskabet Komma Huset A/S, CVR-nr. 40 74 76 99.

Restgælden udgør 18.909 t.kr. pr. 31.12.2024.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 49.000 t.kr. pr. 31.12.2024.

Ejendomsselskabet Boeskærvej A/S, CVR-nr. 41 57 00 91.

Restgælden udgør 15.703 t.kr. pr. 31.12.2024.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 42.500 t.kr. pr. 31.12.2024.

Ejendomsselskabet Lundborgvej 18 A/S, CVR-nr. 42 44 98 81.

Restgælden udgør 31.992 t.kr. pr. 31.12.2024.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 70.000 t.kr. pr. 31.12.2024.

Ejendomsselskabet Blumersgade A/S, CVR-nr. 41 71 47 78.

Restgælden udgør 25.634 t.kr. pr. 31.12.2024.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 58.000 t.kr. pr. 31.12.2024.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af erhverslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen eller forfaldsprincippet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.