

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6

c/o Adlex Boligadministration A/S, Købmagergade 60, 3, 1150 København K

CVR-nr. 11 96 11 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2025.

Jonathan Feodor Danstrup Karlsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. marts 2025

Direktion

Yvonne Elisabeth Thompson

Bestyrelse

Emil Schandorff Palm
Formand

Yvonne Elisabeth Thompson

Rasmus Wallin Suhr-Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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.

København, den 24. marts 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin
statsautoriseret revisor
mne30140

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6 c/o Adlex Boligadministration A/S Købmagergade 60, 3 1150 København K
	CVR-nr.: 11 96 11 18
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Emil Schandorff Palm, Formand Yvonne Elisabeth Thompson Rasmus Wallin Suhr-Hansen
Direktion	Yvonne Elisabeth Thompson
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 88, Sundbyvester kvarter, beliggende Lærdalsgade 4-6, 2300 København S.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og forsikringer mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealisation sværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Nettoomsætning	883.203	828.000
Andre eksterne omkostninger	-622.526	-555.717
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.700.000	500.000
Bruttoresultat	1.960.677	772.283
Øvrige finansielle omkostninger	-74.875	-77.475
Resultat før skat	1.885.802	694.808
1 Skat af årets resultat	-410.663	-150.781
Årets resultat	1.475.139	544.027
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.475.139	544.027
Disponeret i alt	1.475.139	544.027

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	37.500.000	35.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.500.000</u>	<u>35.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>37.500.000</u>	<u>35.800.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	12.207	2.173
Periodeafgrænsningsposter	59.387	52.003
Tilgodehavender i alt	<u>71.594</u>	<u>54.176</u>
Likvide beholdninger	<u>18.100</u>	<u>106.224</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>89.694</u>	<u>160.400</u>
Aktiver i alt	<u>37.589.694</u>	<u>35.960.400</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Selskabskapital	600.000	600.000
Øvrige reserver	4.500.000	4.500.000
Overført resultat	20.136.873	18.661.734
Egenkapital i alt	<u>25.236.873</u>	<u>23.761.734</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.107.889	5.697.226
Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.107.889</u>	<u>5.697.226</u>
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	5.982.786	6.202.547
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.982.786</u>	<u>6.202.547</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	219.760	218.162
Anden gæld	42.386	80.731
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>262.146</u>	<u>298.893</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.244.932</u>	<u>6.501.440</u>
Passiver i alt	<u>37.589.694</u>	<u>35.960.400</u>
4 Oplysninger om dagsværdi		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	600.000	4.500.000	18.661.734	23.761.734
Henlagt af årets resultat	0	0	1.475.139	1.475.139
	600.000	4.500.000	20.136.873	25.236.873

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	410.663	150.781
	410.663	150.781
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	1.659.399	1.659.399
Kostpris 31. december 2024	1.659.399	1.659.399
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	34.140.601	33.640.601
Årets regulering til dagsværdi	1.700.000	500.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	35.840.601	34.140.601
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	37.500.000	35.800.000

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Torben Lund, valuarfirmaet PROAD, den 16. december 2024. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 37.500 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,20 inkl. inflation.

Væsentlige forudsætninger i valuarrapporten for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3,20

3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.202.546	6.420.709
Heraf forfalder inden for 1 år	-219.760	-218.162
	5.982.786	6.202.547
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.087.539	5.318.806

Noter

4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024	37.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.700.000</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.203 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 37.500 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

I ejendommen er lyst den 9. august 2017 en deklaration om tilbagebetaling af støtte af det kontante beløb DKK 847.436, som selskabet har modtaget i byfornyelsestilskud og kan kræves tilbagebetalt, såfremt ejendommen ændrer status indenfor en 20-årig periode.