

# ApS Gammel Munkegade 1, Aarhus C

c/o 30781 Newsec PAM Denmark A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kongens Lyngby  
CVR-nr. 33 16 06 58

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 15. april 2025

---

Hans Vestergaard

# 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	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	ApS Gammel Munkegade 1, Aarhus C c/o 30781 Newsec PAM Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 33 16 06 58
	Stiftet: 21. september 2010
	Kommune: Lyngby-Taarbæk
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jette Vestergaard, formand Cato Vestergaard Hans Vestergaard
<b>Direktion</b>	Hans Vestergaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for ApS Gammel Munkegade 1, Aarhus C.

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 14. april 2025

Direktion:

---

Hans Vestergaard

Bestyrelse:

---

Jette Vestergaard  
Formand

---

Cato Vestergaard

---

Hans Vestergaard

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i ApS Gammel Munkegade 1, Aarhus C

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS Gammel Munkegade 1, Aarhus C 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.

## 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 14. april 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 drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter en blandet ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et underskud på 350 tkr. før skat, hvori der er indeholdt negativ dagsværdiregulering af ejendommen på 382 tkr. Ledelsen anser dette som forventet, grundet markedsudviklingen og renteniveauet.

Selskabets ordinære drift og cash-flow er positivt og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

## **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.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.396.062</b>	<b>683.756</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-382.291	-11.568.596
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.013.771</b>	<b>-10.884.840</b>
Andre finansielle indtægter	1	162.921	78.696
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.526.697	-1.246.895
<b>Resultat før skat</b>		<b>-350.005</b>	<b>-12.053.039</b>
Skat af årets resultat	3	77.522	2.651.668
<b>Årets resultat</b>		<b>-272.483</b>	<b>-9.401.371</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-272.483	-9.401.371
<b>I alt</b>		<b>-272.483</b>	<b>-9.401.371</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		41.100.000	39.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>41.100.000</b>	<b>39.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>41.100.000</b>	<b>39.500.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.138	162.150
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		5.692.458	5.555.972
Andre tilgodehavender		6.609	370.471
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		203.725	277.416
Periodeafgrænsningsposter		37.357	33.904
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.943.287</b>	<b>6.399.913</b>
Likvide beholdninger		1.001	999
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.944.288</b>	<b>6.400.912</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>47.044.288</b>	<b>45.900.912</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.334.725	4.607.207
<b>Egenkapital</b>		<b>4.384.725</b>	<b>4.657.207</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		1.810.518	1.684.315
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.810.518</b>	<b>1.684.315</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		27.076.931	27.695.577
Deposita		808.739	760.458
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>27.885.670</b>	<b>28.456.035</b>
Gæld til realkreditinstitutter		606.549	501.749
Gæld til pengeinstitutter		4.258	261.617
Leverandører af varer og tjenesteydelser		254.075	189.937
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.069.545	10.091.505
Anden gæld		28.948	58.547
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.963.375</b>	<b>11.103.355</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.849.045</b>	<b>39.559.390</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>47.044.288</b>	<b>45.900.912</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	4.607.208	4.657.208
Forslag til resultatdisponering		-272.483	-272.483
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>4.334.725</b>	<b>4.384.725</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	159.070	76.261
Finansielle indtægter i øvrigt	3.851	2.435
	<b>162.921</b>	<b>78.696</b>

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	328.040	293.927
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.198.657	952.968
	<b>1.526.697</b>	<b>1.246.895</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-203.725	-277.416
Regulering af udskudt skat	126.203	-2.374.252
	<b>-77.522</b>	<b>-2.651.668</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024		34.318.401
Tilgang		1.982.291
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>36.300.692</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		5.181.599
Årets værdireguleringer		-382.291
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>		<b>4.799.308</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>41.100.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Blandede ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024		41.100.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-382.291

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af en udlejningsejendom placeret centralt i Aarhus C. Der er tale om en blandet benyttet ejendom. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkastet bygger på en forudsætning om en udlejningsprocent på 100% for både boligenheder og erhvervslejemål.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 4,25% på boliglejemålene og 6% på retail og 6,25% på kontorlejemålene, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på hhv. 4,25%, 6% og 6,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aarhus C. Den årlige leje er forventeligt ca. 2.512 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 647 tkr.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,25 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -2.209 tkr. og +2.482 tkr.

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	27.683.480	606.549	24.704.007	28.197.326
Deposita	808.739	0	808.739	760.458
	<b>28.492.219</b>	<b>606.549</b>	<b>25.512.746</b>	<b>28.957.784</b>

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita og forudbetalt leje samt prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita leje ved fraflytning modsvarer stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

### 6 | Eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Anpartsselskabet af 10. juni 1997, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## Noter

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 27.919 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 41.100 tkr.

	2024	2023
--	------	------

### 8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Gammel Munkegade 1, Aarhus C 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.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 kunne realiseres, 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**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.