

Årsrapport for 2023/24

G19 Ejendomme ApS

Bloksbjergvej 3, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 44 41 03 46

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

Kasper Ejvind Harild Stenfeldt
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 31. oktober 2023 - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 31. oktober 2023 - 31. december 2024 for G19 Ejendomme 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31. oktober 2023 - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 10. juni 2025

Direktion

Kasper Ejvind Harild Stenfeldt
direktør

Christian Philip Arnstedt
direktør

Nicholas Birger Christensen
direktør

Bestyrelse

Christian Philip Arnstedt
formand

Kasper Ejvind Harild Stenfeldt

Nicholas Birger Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i G19 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for G19 Ejendomme ApS for regnskabsåret 31. oktober 2023 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 10. juni 2025

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Henrik Rummenhoff
Statsautoriseret revisor
mne34546

Selskabsoplysninger

Selskabet

G19 Ejendomme ApS
Bloksbjerget 3
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 44 41 03 46

Regnskabsperiode: 31. oktober 2023 - 31. december 2024

Hjemsted: Gentofte

Bestyrelse

Christian Philip Arnstedt, formand
Kasper Ejvind Harild Stenfeldt
Nicholas Birger Christensen

Direktion

Kasper Ejvind Harild Stenfeldt, direktør
Christian Philip Arnstedt, direktør
Nicholas Birger Christensen, direktør

Revisor

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Anelystparken 37
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 32.861, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 102.139.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for G19 Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023/24 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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 31. oktober 2023 - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		845.658
Finansielle indtægter		1.521
Finansielle omkostninger		<u>-889.309</u>
Resultat før skat		-42.130
Skat af årets resultat		<u>9.269</u>
Årets resultat		<u>-32.861</u>
 Resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-32.861</u>
		<u>-32.861</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.
Aktiver		
Investeringsjendomme		<u>22.211.551</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>22.211.551</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.211.551</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>9.269</u>
Tilgodehavender		<u>9.269</u>
Likvide beholdninger		<u>135.582</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>144.851</u>
Aktiver i alt		<u><u>22.356.402</u></u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		45.300
Overført resultat		<u>56.839</u>
Egenkapital		<u>102.139</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>9.177.923</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>9.177.923</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	278.677
Modtagne forudbetalinger fra kunder		54.666
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.177
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.319.563
Anden gæld		80.283
Deposita		<u>338.974</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.076.340</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>22.254.263</u>
Passiver i alt		<u>22.356.402</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. oktober 2023	45.000	0	0	45.000
Kontant kapitalforhøjelse	300	89.700	0	90.000
Årets resultat	0	0	-32.861	-32.861
Overført fra overkurs ved emission	0	-89.700	89.700	0
Egenkapital 31. december 2024	45.300	0	56.839	102.139

Noter

	<u>2023/2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi	
	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 31. oktober 2023	0
Tilgang i årets løb	<u>22.211.551</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>22.211.551</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>22.211.551</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets 4 investeringsejendomme omfatter boliger beliggende i Danmark.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Dagsværdien er fastlagt ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.194 t.kr. Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 5,42 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet, ejendomstypen samt ejendommens beliggenhed mv.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31. oktober 2023	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	9.456.600	278.677	8.063.215
	0	9.456.600	278.677	8.063.215

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Group19 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.457, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 22.212.