

# Ejendomsselskabet Østre Alle 102 A/S

Østre Alle 102, 9000 Aalborg  
CVR-nr.: 39 95 31 10

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 5. maj 2026

---

Christian Søndergaard Breck Nielsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 34 73 00  
Aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Østre Alle 102 A/S Østre Alle 102 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 39 95 31 10 Stiftet: 10. oktober 2018 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Knud Orla Nielsen, formand Christian Søndergaard Breck Nielsen Helvig Ottilie Marie Søndergaard Nielsen
<b>Direktion</b>	Christian Søndergaard Breck Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Tankedraget 25 9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Østre Alle 102 A/S.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. maj 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Christian Søndergaard Breck Nielsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Knud Orla Nielsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Christian Søndergaard Breck Nielsen

\_\_\_\_\_  
Helvig Ottilie Marie Søndergaard  
Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østre Alle 102 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østre Alle 102 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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

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

Aalborg, den 5. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Søren Engelund Bærentsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33757

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og drift af udlejningsejendomme.

## **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	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>359.245</b>	<b>17.527</b>
Andre finansielle indtægter		331	1.028
Øvrige finansielle omkostninger	1	-314.702	-328.386
<b>Resultat før skat</b>		<b>44.874</b>	<b>-309.831</b>
Skat af årets resultat	2	81.835	3.441
<b>Årets resultat</b>		<b>126.709</b>	<b>-306.390</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		126.709	-306.390
<b>I alt</b>		<b>126.709</b>	<b>-306.390</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		15.191.384	14.780.658
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>15.191.384</b>	<b>14.780.658</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.191.384</b>	<b>14.780.658</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	50.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		80.988	3.441
<b>Tilgodehavender</b>		<b>80.988</b>	<b>53.441</b>
Likvide beholdninger		20.456	117.477
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>101.444</b>	<b>170.918</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.292.828</b>	<b>14.951.576</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.697.656	2.570.947
<b>Egenkapital</b>		<b>3.197.656</b>	<b>3.070.947</b>
Hensættelser til udskudt skat		26	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>26</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.053.906	2.512.890
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.053.906</b>	<b>2.512.890</b>
Gæld til realkreditinstitutter		455.621	437.509
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	147.313
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.560.119	8.762.917
Anden gæld		9.500	10.000
Periodeafgrænsningsposter		0	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.041.240</b>	<b>9.367.739</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.095.146</b>	<b>11.880.629</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.292.828</b>	<b>14.951.576</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Koncernregnskab

7

Medarbejderforhold

8

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	2.570.947	3.070.947
Forslag til resultatdisponering		126.709	126.709
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>2.697.656</b>	<b>3.197.656</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	314.702	14.201
Finansielle omkostninger i øvrigt	0	314.185
	<b>314.702</b>	<b>328.386</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-80.988	-3.441
Regulering skat vedrørende tidligere år	-873	0
Regulering af udskudt skat	26	0
	<b>-81.835</b>	<b>-3.441</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025		14.780.658
Tilgang		410.726
Kostpris 31. december 2025		<b>15.191.384</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>15.191.384</b>

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

kr.	Ejendomme under opførelse
Dagsværdi 31. december 2025	15.191.384

Selskabets investeringsejendom består af en grund beliggende i det centrale Aalborg.

Grunden er erhvervet med henblik på at opføre nybyggeri med henblik på salg.

Da investeringsejendommen er under opførelse, indregnes den til kostpris pr. 31. december 2025 som udtryk for dagsværdi.

<b>4   Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	2.509.527	455.621	126.277	2.950.399
	<b>2.509.527</b>	<b>455.621</b>	<b>126.277</b>	<b>2.950.399</b>

## Noter

### 5 | Kontraktlige forpligtelser og 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 Solparken A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.510 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 15.191 tkr.

### 7 | Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Solparken A/S, Østre Alle 102, 9000 Aalborg, CVR-nummer: 79 27 35 11.

	2025	2024
--	------	------

### 8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
--	---	---

Ejendomsselskabet Østre Alle 102 A/S   Noter		12
--	--	----

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østre Alle 102 A/S for 2025 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 øvrige administrationsomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

#### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

## Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.