

Stormgade ApS

c/o René Kistrup Nielsen, Kærhavegårdvej 87, 9270 Klarup
CVR-nr. 26 68 62 10

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 1. april 2026

René Kistrup 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 top right 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 letters.

BDO

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 5-6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8-9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13-15 |

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

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Stormgade ApS c/o René Kistrup Nielsen Kærhavegårdvej 87 9270 Klarup |
| | CVR-nr.: 26 68 62 10 |
| | Stiftet: 28. juni 2002 |
| | Kommune: Aalborg |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Rene Kistrup Nielsen |
| Revision | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Stormgade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klarup, den 1. april 2026

Direktion:

Rene Kistrup Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Stormgade ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stormgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aalborg, den 1. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

Stormgade ApS | Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

6

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 483.813 | 601.546 |
| Personaleomkostninger | 1 | -89.213 | -84.709 |
| Driftsresultat | | 394.600 | 516.837 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 16.631 | 11.075 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3 | -107.910 | -103.353 |
| Resultat før skat | | 303.321 | 424.559 |
| Skat af årets resultat | 4 | -66.776 | -93.403 |
| Årets resultat | | 236.545 | 331.156 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 236.545 | 331.156 |
| I alt | | 236.545 | 331.156 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 15.425.000 | 15.339.336 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 15.425.000 | 15.339.336 |
| Anlægsaktiver | | 15.425.000 | 15.339.336 |
| Tilgodehavende samskatningsbidrag | | 7.787 | 80.357 |
| Tilgodehavender | | 7.787 | 80.357 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 6 | 323.488 | 307.375 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 323.488 | 307.375 |
| Likvide beholdninger | | 197.266 | 260.794 |
| Omsætningsaktiver | | 528.541 | 648.526 |
| Aktiver | | 15.953.541 | 15.987.862 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 7.512.669 | 7.276.124 |
| Egenkapital | | 7.637.669 | 7.401.124 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 2.619.244 | 2.544.681 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.619.244 | 2.544.681 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.145.216 | 5.377.973 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 5.145.216 | 5.377.973 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 236.520 | 234.618 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 72.353 | 147.353 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 0 | 9.940 |
| Anden gæld | | 236.039 | 272.173 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 6.500 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 551.412 | 664.084 |
| Gældsforpligtelser | | 5.696.628 | 6.042.057 |
| Passiver | | 15.953.541 | 15.987.862 |

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

Virksomhedens væsentligste aktiviteter 10

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|--|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 31. december 2024 | 125.000 | 2.763.110 | 2.888.110 |
| Praksisændring | | 4.513.014 | 4.513.014 |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2025 | 125.000 | 7.276.124 | 7.401.124 |
| Forslag til resultatdisponering | | 236.545 | 236.545 |
| <u>Egenkapital 31. december 2025</u> | <u>125.000</u> | <u>7.512.669</u> | <u>7.637.669</u> |

Noter

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|----------------|---------------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |
| Løn og gager | 69.967 | 69.967 |
| Andre omkostninger til social sikring | 0 | 94 |
| Andre personaleomkostninger | 19.246 | 14.648 |
| | 89.213 | 84.709 |
| 2 Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter i øvrigt | 16.631 | 11.075 |
| | 16.631 | 11.075 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 5.357 | 5.667 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 102.553 | 97.686 |
| | 107.910 | 103.353 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Sambeskatningsbidrag | -7.787 | -80.357 |
| Regulering af udskudt skat | 74.563 | 173.760 |
| | 66.776 | 93.403 |
| 5 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Investeringsejendør |
| Kostpris 1. januar 2025 | | 11.446.858 |
| Tilgang | | 85.664 |
| Kostpris 31. december 2025 | | 11.532.522 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 | | 1.893.437 |
| Praksisændring | | -1.893.437 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025 | | 0 |
| Praksisændring | | 3.892.478 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025 | | 3.892.478 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | | 15.425.000 |

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsjendommen er målt til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningsgrad.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 631 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 4-5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4-5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Aalborg.

6 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr. | Investeringsforeningsbeviser |
|--|------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2025 | 323.488 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | 16.113 |

7 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/12 2025 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2024 gæld i alt |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.381.736 | 236.520 | 4.191.000 | 5.612.591 |
| | 5.381.736 | 236.520 | 4.191.000 | 5.612.591 |

8 | 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 René Kistrup Nielsen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.461 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 15.425 tkr.

10 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme samt investering i aktier, obligationer og terminsforretninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stormgade ApS 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier vurderes bedre at opnå et retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2025 er forøget med 201 tkr. før skat og 157 tkr. efter skat, som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. For 2024 er årets resultat før skat ændret med 197 tkr. og efter skat med 154 tkr.
- Aktivsummen ultimo 2025 er forøget med 5.987 tkr. som kan henføres til posten investeringsejendomme. Aktivsummen ultimo 2024 er forøget med 5.786 tkr.
- Udskudt skat ultimo 2025 er forøget med 1.317 tkr. Ultimo 2024 er udskudt skat forøget med 1.273 tkr.
- Egenkapitalen pr. 1. januar 2025 forøget med 4.513 tkr. som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft. Egenkapitalen er ultimo 2025 forøget med 4.670 tkr.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 anskaffessummen 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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 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. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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