

# Nohrli (Anna Anchers Vej 311-315) ApS

c/o Nohrli A/S, Toldbod Plads 2B, 1., 9000 Aalborg  
CVR-nr.: 44 04 39 20

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 25. marts 2026

---

Rasmus Haugaard

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="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-15

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

<b>Selskabet</b>	Nohrli (Anna Anchers Vej 311-315) ApS c/o Nohrli A/S Toldbod Plads 2B, 1. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 44 04 39 20 Stiftet: 9. maj 2023 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Rasmus Haugaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1780 København V

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Nohrli (Anna Anchers Vej 311-315) 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. marts 2026

Direktion:

---

Rasmus Haugaard

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nohrli (Anna Anchers Vej 311-315) ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nohrli (Anna Anchers Vej 311-315) 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.

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.

Aalborg, den 25. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

John Richardt Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Selskabet har i regnskabsåret påbegyndt opførelse af investeringsejendom. Den samlede finansiering består dels af byggekredit i pengeinstitut samt indskud fra investorkreds.

Ejerne har tilkendegivet, at de alene vil tilbagebetale foretagne indlån til selskabet i det omfang, likviditeten måtte tillade det, og ydermere at ville støtte selskabet med den nødvendige likviditet, for at kunne betale sine kreditorer, hvis det skulle blive nødvendigt.

## **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>Bruttotab</b>		<b>-70.189</b>	<b>-20.585</b>
Personaleomkostninger	1	-527.590	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.149.445	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.551.666</b>	<b>-20.585</b>
Andre finansielle indtægter		4.216	31
Øvrige finansielle omkostninger	2	-251.132	-165.142
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.304.750</b>	<b>-185.696</b>
Skat af årets resultat	3	-507.045	40.853
<b>Årets resultat</b>		<b>1.797.705</b>	<b>-144.843</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.797.705	-144.843
<b>I alt</b>		<b>1.797.705</b>	<b>-144.843</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Projektejendomme		0	6.932.642
Investeringsjendomme under opførsel		24.301.557	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>24.301.557</b>	<b>6.932.642</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.301.557</b>	<b>6.932.642</b>
Udskudte skatteaktiver		0	78.235
Andre tilgodehavender		19.218	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.218</b>	<b>78.235</b>
Likvide beholdninger		390.756	1.094
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>409.974</b>	<b>79.329</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.711.531</b>	<b>7.011.971</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.518.405	-279.300
<b>Egenkapital</b>		<b>1.558.405</b>	<b>-239.300</b>
Hensættelser til udskudt skat		428.810	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>428.810</b>	<b>0</b>
Gæld til pengeinstitutter		5.820.831	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.820.831	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.573.734	22.364
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.267.324	7.228.907
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.033.882	0
Anden gæld		28.545	0
Kortfristede gældsforpligtelser		16.903.485	7.251.271
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.724.316</b>	<b>7.251.271</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.711.531</b>	<b>7.011.971</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-279.300	-239.300
Forslag til resultatdisponering		1.797.705	1.797.705
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>1.518.405</b>	<b>1.558.405</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	519.377	0
Pensioner	4.114	0
Andre omkostninger til social sikring	4.099	0
	<b>527.590</b>	<b>0</b>

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	204.468	165.142
Finansielle omkostninger i øvrigt	46.664	0
	<b>251.132</b>	<b>165.142</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	507.045	-40.853
	<b>507.045</b>	<b>-40.853</b>

### 4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Projekt- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2025	6.932.642	0
Overførsel	-6.932.642	6.932.642
Tilgang	0	14.219.470
Kostpris 31. december 2025	<b>0</b>	<b>21.152.112</b>
Årets værdireguleringer	0	3.149.445
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	<b>0</b>	<b>3.149.445</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>0</b>	<b>24.301.557</b>

Årets renter indregnet som en del af kostprisen 29.283

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

kr.	Investerings- ejendomme under opførelse
Dagsværdi 31. december 2025	24.301.554
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	3.162.483

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Dagsværdi for investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse består af et projekt vedrørende opførelse af 19 private boligudlejningsejendomme beliggende i Aalborg.

Ejendommens dagsværdi er fastlagt til dagsværdi ud fra dagsværdihierakiet. Dagsværdi af investeringsejendom under opførelse fastsættes på baggrund af en afkastbaseret model under hensyntagen til projektstadiet. Denne metode anses for mest retvisende for dagsværdien, da byggeriet nærmer sig færdiggørelse og markedet for udlejningsejendomme er gunstigt.

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	5.820.831	0	0	0
	<b>5.820.831</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

2025  
tkr.

#### Eventualforpligtelser

Der er tinglyst andre hæftelser overfor Grundejerforeningen Sofiendal Enge Syd.

De samlede eventualforpligtelser udgør pr. balancedagen:

200

#### 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 Nohrli (Anna Anchers Vej 191-309) A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

2025  
tkr.

#### Andre forpligtelser

Selskabet har i året indgået aftale om opførelse af investeringsejendomme.

De samlede andre forpligtelser udgør pr. balancedagen:

17.672

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på 6.201 tkr., har virksomheden stillet pant på nominelt 26.975 tkr. Pantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme under opførelse tkr.  
24.302

Nohrli (Anna Anchers Vej 311-315) ApS | Noter

13

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nohrli (Anna Anchers Vej 311-315) 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.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, mv. 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.

Investeringsejendomme under opførelse måles til dagsværdi jf. dagsværdihierarkiet.

Dagsværdien for investeringsejendommene under opførelse vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten 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 nominel værdi.