

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Gl. Aabyhøj K/S  
Marselis Tværvvej 4  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 43463780  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Bestyrelse

Martin Kibsgaard Jensen, formand

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Ejendomsselskabet Gl. Aabyhøj K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29.04.2026

**Bestyrelse**

**Martin Kibsgaard Jensen**  
formand

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gl. Aabyhøj K/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gl. Aabyhøj K/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 29.04.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Kasper Vildrich Jessen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42784

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at investere i ejendommen beliggende Bakke Allé 1B, Gl. Aabyhøj, 8230 Åbyhøj.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.291 t.kr. mod 96 t.kr. sidste år, hvilket af ledelsen anses for værende mindre tilfredsstillende

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Egenkapitalen forventes reetableret ved selskabets fortsatte drift.

Selskabets ledelse har tilkendegivet at fortsætte finansiering vha. det lån selskabets ledelse har ydet til selskabet, det skaber den fornødne sikkerhed omkring selskabets fortsatte drift. Regnskabet aflægges derfor med henblik på fortsat drift, uden væsentlig usikkerhed omkring selskabets going concern-forudsætninger.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(4.481.636)</b>	<b>(18.182)</b>
Af- og nedskrivninger	1	0	(43.777)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(4.481.636)</b>	<b>(61.959)</b>
Andre finansielle indtægter		1.274	471
Andre finansielle omkostninger	2	(399.204)	(34.995)
<b>Årets resultat</b>		<b>(4.879.566)</b>	<b>(96.483)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(4.879.566)	(96.483)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(4.879.566)</b>	<b>(96.483)</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		22.616.884	12.772.736
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>22.616.884</b>	<b>12.772.736</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.616.884</b>	<b>12.772.736</b>
Andre tilgodehavender		1.342.402	70.059
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		100.000	100.000
Periodeafgrænsningsposter		13.926	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.456.328</b>	<b>170.059</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.536.945</b>	<b>760.741</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.993.273</b>	<b>930.800</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.610.157</b>	<b>13.703.536</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		0	0
Ikke-indbetalt registreret virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		(4.987.549)	(107.983)
<b>Egenkapital</b>		<b>(4.887.549)</b>	<b>(7.983)</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.738.593	365.024
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	28.753.634	13.346.495
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.479	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>30.497.706</b>	<b>13.711.519</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.497.706</b>	<b>13.711.519</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.610.157</b>	<b>13.703.536</b>
Personaleforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Ikke-indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	(107.983)	(7.983)
Årets resultat	0	(4.879.566)	(4.879.566)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>(4.987.549)</b>	<b>(4.887.549)</b>

## Noter

### 1 Af- og nedskrivninger

	2025 kr.	2024 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	0	43.777
	<b>0</b>	<b>43.777</b>

### 2 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	398.043	34.995
Renteomkostninger i øvrigt	2	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.159	0
	<b>399.204</b>	<b>34.995</b>

### 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	12.816.513
Tilgange	9.844.148
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.660.661</b>
Af- og nedskrivninger primo	(43.777)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(43.777)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.616.884</b>

#### 4 Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder består primært af gældsbreve til Accurati ApS.

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover bestyrelsen. Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantsætninger til ejerforening på i alt 40 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	25 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Krav på indbetaling af virksomhedskapital**

Krav på indbetaling af virksomhedskapital omfatter tegnet, men ikke indbetalt virksomhedskapital, der indregnes som henholdsvis et særskilt tilgodehavende under aktiver og en særskilt reserve under egenkapitalen (bruttometoden). Tilgodehavendet måles til amortiseret kostpris.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.