

# Bygaden 63, Aalborg ApS

Nibevej 309, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 41 00 58 90

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. februar 2026.

---

Thomas Andersen  
Dirigent

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Bygaden 63, Aalborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 16. februar 2026

### Direktion

Thomas Andersen

## Til anpartshaverne i Bygaden 63, Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bygaden 63, Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres 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, De 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 16. februar 2026

## Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne33705

**Selskabet**

Bygaden 63, Aalborg ApS  
Nibevej 309  
9200 Aalborg SV

Telefon: 27744410

CVR-nr.: 41 00 58 90

Stiftet: 13. december 2019

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
6. regnskabsår

**Direktion**

Thomas Andersen

**Revisor**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

**Modervirksomhed**

SalaPlus Holding ApS

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, opføre, handle og udleje fast ejendom samt hermed efter direktionens skøn beslægtet formål.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>493.295</b>	<b>507.073</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-288.481	-288.481
Andre finansielle indtægter	4.233	1.494
3 Øvrige finansielle omkostninger	-103.734	-55.855
<b>Resultat før skat</b>	<b>105.313</b>	<b>164.231</b>
Skat af årets resultat	-83.315	-102.916
<b>Årets resultat</b>	<b>21.998</b>	<b>61.315</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	21.998	61.315
<b>Disponeret i alt</b>	<b>21.998</b>	<b>61.315</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>8.148.464</u>	<u>8.436.945</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.148.464</u>	<u>8.436.945</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.148.464</u></b>	<b><u>8.436.945</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	120.152	0
Udsudte skatteaktiver	3.709	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.070</u>	<u>6.509</u>
Tilgodehavender i alt	<u>124.931</u>	<u>6.509</u>
Likvide beholdninger	<u>200.246</u>	<u>120.974</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>325.177</u></b>	<b><u>127.483</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.473.641</u></b>	<b><u>8.564.428</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	41.000	41.000
Overført resultat	-146.915	-168.913
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-105.915</b>	<b>-127.913</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	1.659
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.659</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.195.531	8.266.590
Deposita	142.320	0
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.337.851	8.266.590
4 Kortfristet del af langfristet gæld	65.362	75.179
Modtagne forudbetalinger fra kunder	72.660	199.832
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	0	33.275
Selskabsskat	88.683	100.806
Anden gæld	15.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	241.705	424.092
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.579.556</b>	<b>8.690.682</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.473.641</b>	<b>8.564.428</b>

- 1 Kapitalberedskab
- 2 Medarbejderforhold
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**1. Kapitalberedskab**

Der er indhentet støtterklæring fra moderselskabet, som har tilkendegivet at de vil understøtte det kommende års drift.

Selskabet har tabt sin egenkapital. Det er ledelsens forventning, at kapitalen kan reetableres via selskabets fremtidige indtjening.

**2. Medarbejderforhold**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 1 1

Selskabet har ikke ansatte udover direktøren, som ikke har været aflønnet i året.

**3. Øvrige finansielle omkostninger**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	10.495
Andre finansielle omkostninger	<u>103.734</u>	<u>45.360</u>
	<b><u>103.734</u></b>	<b><u>55.855</u></b>

**4. Gældsforpligtelser**

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	8.260.893	65.362	8.195.531	7.997.153
Deposita	<u>142.320</u>	<u>0</u>	<u>142.320</u>	<u>0</u>
	<b><u>8.403.213</u></b>	<b><u>65.362</u></b>	<b><u>8.337.851</u></b>	<b><u>7.997.153</u></b>

**5. Gæld til tilknyttede virksomheder**
**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.261 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 8.148 t.kr.

**7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Sambeskatning**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af moderselskabets regnskab.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Årsrapporten for Bygaden 63, Aalborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende ejendomme, omkostninger vedrørende ejendomme og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholde omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Vand, varme og el afregnes direkte mellem lejere og udbydere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-70 år	35 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

**Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bygaden 63, Aalborg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

**Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.