

K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej

Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 43 26 15 41

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2026

Dirigent:

.....
Martin Kibsgaard Jensen

Indhold

| | |
|---|----------|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Oplysninger om selskabet | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |

K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej
Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. marts 2026

Bestyrelse:

Niels Peder Pallesen
formand

Martin Kibsgaard Jensen

Anne-Dorthe Melballe

K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 selskabet, 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.

K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring

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 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.

Aarhus, den 13. marts 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou
statsaut. revisor
mne34502

Casper Wolff Jespersen
statsaut. revisor
mne52597

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej
Adresse, postnr. by Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 43 26 15 41
Stiftet 12. maj 2022
Hjemstedskommune Aarhus
Regnskabsår 1. januar - 31. december

Bestyrelse Niels Peder Pallesen, formand
Martin Kibsgaard Jensen
Anne-Dorthe Melballe

Revision EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendommen beliggende Blomstervej 2B, 8381 Tilst.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en værdiændring på t.kr. 1.990.

Låneomkostninger som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen amortiseres regnskabsmæssigt i takt med at lånene afdrages. Årets amortisering på låneomkostninger er på t.kr. 25 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendom og amortiserede låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 1.762, hvilket ledelsen anser som værende på niveau med ledelsens forventninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2025 | 2024 |
|------|--|------------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 4.296.115 | 3.452.524 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1.990.000 | 100.000 |
| | Resultat før finansielle poster | 6.286.115 | 3.552.524 |
| | Finansielle omkostninger | -2.559.159 | -2.704.903 |
| | Årets resultat | <u>3.726.956</u> | <u>847.621</u> |

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| <u>3.726.956</u> | <u>847.621</u> |
| <u><u>3.726.956</u></u> | <u><u>847.621</u></u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 2 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsejendomme | <u>85.960.000</u> | <u>83.970.000</u> |
| | | <u>85.960.000</u> | <u>83.970.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>85.960.000</u> | <u>83.970.000</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Andre tilgodehavender | 58.110 | 50.339 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>7.800</u> | <u>7.936</u> |
| | | <u>65.910</u> | <u>58.275</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>65.910</u> | <u>58.275</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>86.025.910</u> | <u>84.028.275</u> |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| PASSIVER | | |
| Egenkapital | | |
| Kommanditselskabskapital | 25.250.000 | 25.250.000 |
| Overført resultat | 6.159.026 | 2.432.070 |
| Egenkapital i alt | 31.409.026 | 27.682.070 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 45.300.807 | 46.773.933 |
| Gæld til kreditinstitutter | 6.652.898 | 5.837.102 |
| Deposita | 822.570 | 810.414 |
| | <u>52.776.275</u> | <u>53.421.449</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.473.126 | 1.777.741 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 32.324 | 816.706 |
| Gæld til komplementarselskabet | 46.606 | 45.056 |
| Anden gæld | 288.553 | 285.253 |
| | <u>1.840.609</u> | <u>2.924.756</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | 54.616.884 | 56.346.205 |
| PASSIVER I ALT | 86.025.910 | 84.028.275 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Antal ansatte
- 5 Kontraktlige forpligtelser
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Kommandit- selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 25.250.000 | 2.432.070 | 27.682.070 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 3.726.956 | 3.726.956 |
| Egenkapital 31. december 2025 | <u>25.250.000</u> | <u>6.159.026</u> | <u>31.409.026</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 18.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Materielle anlægsaktiver

Investerings-
ejendomme

kr.

| | |
|--|--------------------------|
| Kostpris 1. januar 2025 | <u>82.240.040</u> |
| Kostpris 31. december 2025 | <u>82.240.040</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2025 | 1.729.960 |
| Valutakursreguleringer | <u>1.990.000</u> |
| Opskrivninger 31. december 2025 | <u>3.719.960</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | <u><u>85.960.000</u></u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****Investeringsjendomme**

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsjendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsjendommen er opgjort for ejendommen med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsjendom er en erhvervsjendom beliggende i Tilst ved Aarhus.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|---|-------------|-------------|
| Dagsværdien af investeringsjendommen udgør | 85.960.000 | 83.970.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | 1.990.000 | 100.000 |
| Dagsværdihierarki | 3 | 3 |
| Stigning i markedisleje | 2,25 % | 1,08 % |
| Afkastkrav i % | 5,35 % | 5,35 % |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0,00 % | 0,00 % |
| Udvendige vedligeholdelsesomkostninger pr. m2 | 24 | 23 |
| Deposita tillagt dagsværdi | 822.570 | 810.414 |
| Antal lejere | 3 | 3 |
| Resterende bindingsperiode i antal måneder | 88 | 100 |

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsjendommen udgør 85.960 t.kr. pr. 31/12/2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med -7.280 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 8.780 t.kr.

Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | <u>Gæld i alt 31/12 2025</u> | <u>Kortfristet andel</u> | <u>Langfristet andel</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 46.773.933 | 1.473.126 | 45.300.807 | 38.506.495 |
| Gæld til kreditinstitutter | 6.652.898 | 0 | 6.652.898 | 1.671.590 |
| Deposita | 822.570 | 0 | 822.570 | 822.570 |
| | <u>54.249.401</u> | <u>1.473.126</u> | <u>52.776.275</u> | <u>41.000.655</u> |

Antal ansatte

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede

| <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|-------------|-------------|
| <u>0</u> | <u>0</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Kontraktlige forpligtelser**Andre økonomiske forpligtelser**

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst ved udgangen af 2027. Restløbetiden udgør 2 år.

Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditinstitutter er der afgivet ejerpantebreve på 7.200 t.kr. i virksomhedens investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 85.960 t.kr.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter på 46.774 t.kr. er stillet pant i virksomhedens investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 85.960 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforening er afgivet pant på 15 t.kr. i virksomhedens investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 85.960 t.kr.

Selskabets bankforbindelser og realkreditinstitutter har endvidere transport i huslejeindtægter.