

## **K/S Vesterbro 12 C, Aalborg**

c/o Habro Fund Management a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2025**

(25. regnskabsår)

CVR nr. 26178541

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 3. marts 2026

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - Aktiver	12
Balance pr. 31. december - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 18

### LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2025 for K/S Vesterbro 12 C, Aalborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2026

I bestyrelsen:

---

Kent Risvad (formand)

---

Ole Ingrisch

---

Flemming Haugaard Kristensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Vesterbro 12C, Aalborg

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vesterbro 12C, Aalborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

### **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)**

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**

#### **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 revision 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 revisionen 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.

København, den 3. marts 2026

**Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34209936

Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

mne9459

### SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Vesterbro 12 C, Aalborg c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr: 26178541 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2025
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Vesterbro, 2002 ApS c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Bestyrelse</b>	Kent Risvad (formand) Ole Ingrisich Flemming Haugaard Kristensen
<b>Selskabsadm.</b>	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Laustrupsgade 11 2100 København Ø CVR-nr.: 34209936

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom. Ejendommen er beliggende på adressen Vesterbro 12 C, 9000 Aalborg.

### Resultat for regnskabsåret 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 5.089.

Regulering af ejendom udgør netto t.dkk 5.000.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 10.089.

### Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk 72.923. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 15 stk. anparter á kr. 100.000 svarende til 1,9% af egne anparter i selskabet.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Vesterbro 12 C, Aalborg for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

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

### 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 og nedskrivninger.

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 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

### Lejeindtægter

Nettoomsætning, der består af huslejeindtægter, indregnes i takt med de indtjenes.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger, der består af bestyrelses honorar.

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

### Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdiregulering af ejendommen til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendommen.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

**Materielle anlægsaktiver: Driftsmidler, inventar og solcelleanlæg**

Driftsmidler, inventar og solcelleanlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler og inventar	10 år	0%
Solcelleanlæg	10 år	0%

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Der foretages nedskrivningstest på erhvervede materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

**Egenkapital**

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien for obligationsbaserede lån er baseret på kursværdien på de bagvedliggende obligationer, mens dagsværdien på øvrige lån er baseret på den nominelle restgæld tillagt eventuelle indfrielsesomkostninger.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i egenkapitalen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2025 dkk</u>	<u>2024 dkk</u>
Lejeindtægter	1	9.035.945	8.170.214
Driftsomkostninger	2	-589.229	-1.716.226
<b>Nettoleje</b>		<b>8.446.716</b>	<b>6.453.988</b>
Personaleomkostninger	3	-150.000	-150.000
Administrationsomkostninger	4	-270.734	-279.611
Afskrivninger, solcelleanlæg	10	-88.085	-88.084
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.937.897</b>	<b>5.936.293</b>
Finansielle indtægter	5	96.921	777.101
Finansielle omkostninger	6	-2.946.184	-2.929.779
<b>Resultat før værdiregulering m.v.</b>		<b>5.088.634</b>	<b>3.783.615</b>
Værdireguleringer	7	5.000.000	-66.300
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>10.088.634</b>	<b>3.717.315</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		10.088.634	3.717.315
		<b>10.088.634</b>	<b>3.717.315</b>

**BALANCE PR. 31. december****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12 2025</u> <u>dkk</u>	<u>31.12 2024</u> <u>dkk</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	8	130.000.000	125.000.000
Driftsmidler og inventar	9	0	0
Solcelleanlæg	10	616.590	704.675
		<u>130.616.590</u>	<u>125.704.675</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>130.616.590</b>	<b>125.704.675</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
		<u>130.616.590</u>	<u>125.704.675</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender	11	755.229	0
Markedsværdi, renteswap (fastrenteaftale)	12	0	456.894
		<u>755.229</u>	<u>456.894</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>755.229</b>	<b>456.894</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.544.368</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>3.299.597</b>	<b>456.894</b>
		<u>3.299.597</u>	<u>456.894</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>133.916.187</u>	<u>126.161.569</u>

**BALANCE PR. 31. december****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12 2025</u> dkk	<u>31.12 2024</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Kommanditkapitalen udgør kr. 80.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		0	0
Overført resultat		72.922.993	70.340.318
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>72.922.993</b>	<b>70.340.318</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	13	57.679.914	45.592.071
Kreditinstitutter, kassekredit	14	0	7.068.861
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>57.679.914</b>	<b>52.660.932</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	13	2.495.982	2.346.288
Kreditinstitutter, kassekredit	14	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	98.655
Anden gæld	15	817.298	715.376
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.313.280</b>	<b>3.160.319</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>60.993.194</b>	<b>55.821.251</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>133.916.187</b>	<b>126.161.569</b>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	16		
Oplysning om dagsværdi	17		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Egenkapital</b>		
Stamkapitalen udgør: 800 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	80.000.000	80.000.000
Den kontante andel af stamkapitalen udgør: 800 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt	80.000.000	80.000.000
Pr. anpart	100.000	100.000
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	70.340.318	69.666.541
Overført af årets resultat	10.088.634	3.717.315
Værdiregulering, SWAP	-146.584	-643.538
Årets udlodning	-7.500.000	-2.445.860
Udlodning på egne anparter	140.625	45.860
Overført resultat, ultimo	72.922.993	70.340.318
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>72.922.993</b>	<b>70.340.318</b>

Kommanditselskabet ejer 15 stk. anparter á kr. 100.000 svarende til 1,9% af egne anparter i selskabet.

## NOTER

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	9.035.945	8.170.214
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>9.035.945</b>	<b>8.170.214</b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministration	78.417	76.133
Bygningsforsikring	92.228	93.440
Vedligeholdelse	418.584	1.546.653
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>589.229</b>	<b>1.716.226</b>
<b>3 Personalemkostninger</b>		
Bestyrelseshonorar	150.000	150.000
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	226.888	220.280
Revision	26.000	27.030
Regnskabshonorar	8.500	8.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gebyrer, PBS, bank m.v.	2.040	5.375
Diverse	1.769	12.889
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>270.734</b>	<b>279.611</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, SWAP	71.789	777.101
Renteindtægter, bank	25.132	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>96.921</b>	<b>777.101</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, prioritetsgæld, Realkredit Danmark	2.194.540	2.536.559
Renteomkostninger, kassekredit, Danske Bank	80.284	372.383
Renteomkostninger, komplementarselskab	17.018	15.831
Amortisering, låneomkostninger	118.927	4.876
Ej fradragsberettigede renteomkostninger	0	130
Omkostninger og kurstab indfrielse af lån	535.415	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.946.184</b>	<b>2.929.779</b>
<b>7 Regulering til dagsværdier</b>		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 8	5.000.000	-66.300
<b>Regulering til dagsværdier i alt</b>	<b>5.000.000</b>	<b>-66.300</b>

## NOTER

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>8 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	119.236.119	119.169.819
Årets til- / afgang	0	66.300
	<u>119.236.119</u>	<u>119.236.119</u>
Anskaffelsessum, ultimo	119.236.119	119.236.119
Regulering til dagsværdi primo	5.763.881	5.830.181
Årets regulering	5.000.000	-66.300
	<u>10.763.881</u>	<u>5.763.881</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	10.763.881	5.763.881
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>130.000.000</u></b>	<b><u>125.000.000</u></b>

Ejendommen er beliggende i Aalborg, og omfatter 6.042 kvm. Den er 100% udlejet til hotel og lejekontrakten er uopsigelig indtil 1. maj 2034.

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt	8.467.186	8.204.313
Driftsomkostninger	-674.842	-523.426
Tillæg/fradrag, lejerabat, vedligeholdelse m.v.	-3.816.590	0
Afkastkrav	5,82%	6,14%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,50%	<u>119.715.190</u>	<u>115.587.349</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	<u>142.218.045</u>	<u>136.081.560</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

<b>9 Driftsmidler og inventar</b>		
Anskaffelsessum primo	8.638.047	8.638.047
Årets til- / afgang	0	0
	<u>8.638.047</u>	<u>8.638.047</u>
Anskaffelsessum, ultimo	8.638.047	8.638.047
Af- og nedskrivning, inventar, primo	-8.638.047	-8.638.047
Årets afskrivning, inventar	0	0
	<u>-8.638.047</u>	<u>-8.638.047</u>
Af- og nedskrivning, inventar, ultimo	-8.638.047	-8.638.047
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## NOTER

	2025 dkk	2024 dkk
<b>10 Solcelleanlæg</b>		
Anskaffelsessum, primo	880.843	880.843
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	880.843	880.843
Af- og nedskrivning, solcelleanlæg, primo	-176.168	-88.084
Årets afskrivning, solcelleanlæg	-88.085	-88.084
Af- og nedskrivning, solcelleanlæg, ultimo	-264.253	-176.168
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>616.590</b>	<b>704.675</b>
Solcelleanlægget er færdiggjort og ibrugtaget i 2023.		
<b>11 Tilgodehavender</b>		
Lejetilgodehavender	755.229	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>755.229</b>	<b>0</b>
<b>12 Markedsværdi, renteswap (fastrenteaftale)</b>		
Med henblik på afdækning af renterisikoen på kreditforeningslån, var der indgået en fastrenteaftale med Realkredit Danmark, der indebar, at renten på et beløb på oprindeligt t.dkk 40.000, var fastlåst til 1,95% p.a. oprindeligt aftalt indtil 30. juni 2028.		
Fastrenteaftalen er opsagt med virkning pr. 11. april 2025.		
<b>13 Prioritetsgæld</b>		
Realkredit Danmark t.dkk 27.847, nominelt	0	24.659.796
Realkredit Danmark t.dkk 27.845, nominelt	0	23.393.679
Realkredit Danmark t.dkk 62.052, nominelt	60.307.663	0
Prioritetsgæld, nominelt	60.307.663	48.053.475
Amortiserede låneomkostninger, primo	-115.116	-119.992
Tilgang i året	-135.578	0
Årets amortisering af låneomkostninger	118.927	4.876
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-131.767	-115.116
<b>Prioritetsgæld, amortiseret kostpris</b>	<b>60.175.896</b>	<b>47.938.359</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	47.049.846	35.498.038
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	10.630.068	10.094.033
Langfristet del, i alt	57.679.914	45.592.071
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.495.982	2.346.288

## NOTER

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>14 Kreditinstitutter, kassekredit</b>		
Danske Bank, kassekredit, maks. t.dkk 2.000	0	932.794
Danske Bank, kassekredit, maks. t.dkk 5.830	0	6.136.067
	<b>0</b>	<b>7.068.861</b>
<b>Prioritetsgæld, nominelt</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	5.580.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	1.488.861
Langfristet del, i alt	0	7.068.861
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
<b>15 Anden gæld</b>		
Mellemregning Komp.selskabet Vesterbro, 2002 ApS	243.934	226.916
Skyldig moms	538.864	454.423
Skyldige omkostninger	34.500	34.037
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>817.298</b>	<b>715.376</b>
<b>16 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 130.000, ejerpantebrev på t.dkk 51.107 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde Realkredit Danmark.		
<b>Andre forpligtelser</b>		
Kommanditselskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.		
<b>17 Oplysning om dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2025		130.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		5.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen		0